

Министерство образования и науки Российской Федерации
Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова

О. Г. Миролубова

Актуальные проблемы жилищного права.

Семья и жилище

Учебное пособие

*Рекомендовано
Научно-методическим советом университета
для студентов, обучающихся по направлению
Юриспруденция*

Ярославль
ЯрГУ
2013

Ольга Миролубова

**Актуальные проблемы
жилищного права.
Семья и жилище**

«БИБКОМ»

2013

УДК 347.254(075.8)
ББК 67.404.2я73

Миролюбова О. Г.

Актуальные проблемы жилищного права. Семья и жилище /
О. Г. Миролюбова — «БИБКОМ», 2013

ISBN 978-5-8397-0961-4

В учебном пособии дана характеристика жилого помещения как объекта жилищных прав и средства реализации права на жилище, его видов и особого правового режима, анализируется правовое положение специфических субъектов жилищных отношений, входящих в круг семьи.

УДК 347.254(075.8)
ББК 67.404.2я73

ISBN 978-5-8397-0961-4

© Миролюбова О. Г., 2013
© БИБКОМ, 2013

Содержание

Предисловие	5
Глава 1. Жилое помещение как средство реализации конституционного права каждого на жилище и объект жилищного права	6
1.1. О конституционном праве на жилище и соотношении понятий «жилище» и «жилое помещение»	6
1.2. Жилое помещение как объект жилищного права	11
1.3. Проблема делимости жилых помещений	23
Конец ознакомительного фрагмента.	27

Ольга Миролубова

Актуальные проблемы жилищного права. Семья и жилище

Предисловие

Среди множества актуальных проблем жилищного права наиболее привлекательными для автора представляются проблемы, связанные с реализацией семьей и отдельными ее членами, в том числе несовершеннолетними, конституционного права на жилище. Актуальность проблематики обусловлена прежде всего особой социальной ценностью института семьи, находящегося в настоящий момент в кризисном состоянии и нуждающегося в особом внимании и защите со стороны государства. Актуальным представляется и тот аспект жилищного законодательства, который связан с охраной интересов несовершеннолетних членов семьи. Семья и дети согласно Конституции РФ находятся под защитой государства. Жилище, будучи материальным объектом, также представляет собой особую ценность и находится под охраной государства, поскольку является средством реализации одной из важнейших социально-экономических потребностей каждого человека и семьи.

Тесная взаимосвязь семьи и жилища очевидна. Семья – одна из ключевых категорий жилищного права, и в то же время жилище – одна из ключевых категорий семьи как социального института и социальной группы. Важнейшая из социальных функций семьи – хозяйственно-экономическая – включает в себя ведение домашнего хозяйства, формирование и использование семейного бюджета, организацию потребления, обеспечение нетрудоспособных членов семьи. Жилище играет в организации семейного быта самую главную роль, составляет экономическую основу семьи, ее базис. Кроме того, «дом», «жилище» – это место, где осуществляется рекреационная функция семьи, которая заключается в получении членами общества отдыха от трудовой функции, эмоциональной поддержки и защиты от внешнего мира.

Лейтмотивом пособия стала идея, что именно семья, как правило, является субъектом жилищной потребности и субъектом реализации права пользования конкретным жилым помещением¹ и в то же время она не признается субъектом правоотношений.

Особенность жилищного законодательства, в отличие от гражданского, заключается в его социально-обеспечительной функции, в направленности на защиту социально и экономически слабых субъектов. И здесь возникает конфликт с гражданско-правовыми нормами, базирующимися на равенстве, свободе, экономическом характере отношений, прежде всего – с нормами о праве собственности. Этот конфликт и пути его разрешения автор пособия хотела показать на примере правового регулирования отношений собственников, нанимателей и членов их семей.

¹ Что не умаляет прав одиноко проживающих граждан.

Глава 1. Жилое помещение как средство реализации конституционного права каждого на жилище и объект жилищного права

1.1. О конституционном праве на жилище и соотношении понятий «жилище» и «жилое помещение»

Всеобщая декларация прав человека 1948 г., принятая Генеральной Ассамблеей ООН, в статье 25 называет жилище среди основных социальных гарантий жизненного уровня, необходимого для поддержания здоровья и благосостояния каждого человека и его семьи. Отсюда следует вывод, что право на жилище относится к числу основных прав каждого члена общества, следовательно, должно быть гарантировано государством, т. е. быть одним из конституционных прав.

Право на жилище впервые было закреплено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР 1978 г., а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, Жилищном кодексе РСФСР и др.). В соответствии со ст. 44 Конституции СССР 1977 г., «граждане СССР имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги. Граждане СССР должны бережно относиться к предоставленному им жилищу». Как следует из анализа этой нормы, конституционному праву каждого на жилище корреспондировала обязанность государства обеспечить каждого жильем либо создать условия для его приобретения.

Действующая Конституция Российской Федерации также закрепляет право каждого на жилище в числе основных прав и свобод человека и гражданина (ст. 40 Конституции РФ). Однако при анализе конституционной нормы можно сделать вывод, что основная роль государства в осуществлении права на жилище в настоящее время проявляется в том, что, во-первых, государство приняло на себя конституционную обязанность по поощрению жилищного строительства, во-вторых, государство должно создавать условия для осуществления права на жилище². Очевидно, что государство не связано обязанностью во всех случаях обеспечивать граждан жилыми помещениями. Лишь в отношении малоимущих и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, государство берет на себя обязанность предоставлять его бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Данная обязанность логически вытекает из норм ст. 7 Конституции РФ, в соответствии с которой Российская Федерация – социальное государство, которое и обязано предоставлять социальную защиту нуждающимся в ней категориям граждан. Однако роль социального государства заключается не только в предоставлении гарантий социальной защиты, но и в обеспечении достойной жизни и свободного развития каждого человека. Тем не менее основное отличие

² Снежко О. А. Проблемы участия государства в осуществлении конституционного права на жилище // Конституционное и муниципальное право. 2009. № 9. [Электронный ресурс] Справочная правовая система «КонсультантПлюс»: Комментарий законодательства.

в содержании права на жилище действующей Конституции РФ от Конституции СССР 1977 г. заключается в том, что раньше государство провозглашало свои гарантии предоставления жилья всем гражданам страны, а теперь только малоимущим и иным указанным в законе гражданам³.

Кроме ст. 40, гарантирующей право каждого на жилище, в Конституции РФ закреплена также ст. 25, которая гарантирует неприкосновенность жилища. В юридической науке существует точка зрения, включающая неприкосновенность жилища в содержание конституционного права на жилище. Сторонники этой позиции, раскрывая правовую природу права на жилище, называют такие юридические возможности, как стабильное пользование имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилья. Но традиционно в науке конституционного права неприкосновенность жилища рассматривается как самостоятельное конституционное право граждан⁴. Эти два права имеют различную природу: сущность права на жилище состоит в необходимости обеспечить удовлетворение материальной потребности людей в жилище, а конституционное право на неприкосновенность жилища обеспечивает удовлетворение прежде всего духовных потребностей каждого человека в уважении его частной жизни. Вместе с тем, бесспорно, между ними существует тесная взаимосвязь, поскольку право на неприкосновенность жилища гарантирует нормальное осуществление права на жилище. О. А. Снежко отмечает, что зарубежных конституциях по большей части закреплено право на безопасность жилища, т. к. традиционная западная концепция прав человека отстаивала идею невмешательства государства в частную жизнь, автономность личности без принятия государством на себя дополнительных социальных обязательств. Однако некоторые зарубежные конституционные акты все же указывают на наличие самостоятельного права на жилище. Например, ст. 65 Конституции Португальской Республики от 25 апреля 1976 г. закрепляет, что все имеют право на жилище соответствующей площади для себя и своей семьи, благоустроенное и отвечающее санитарным требованиям, охраняющее частный характер личной и семейной жизни, ст. 23 Конституции Бельгии от 7 февраля 1831 г., перечисляя экономические, социальные и культурные права, включает в них право на достойное жилище⁵.

Таким образом, конституционное право на жилище – это одно из основных социально-экономических прав человека и гражданина, имеющее имущественный характер, но тесно связанное с личной сферой жизни человека, в содержание которого включается ряд правомочий. Следует согласиться с О. А. Снежко, что содержанием конституционного права на жилище являются следующие правомочия. Во-первых, обеспечение стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов не только для проживания гражданина – собственника этого помещения и членов его семьи, но и для передачи с целью проживания другим гражданам на основании договора. Во-вторых, создание возможности улучшать свои жилищные условия, получать другое жилое помещение разными способами: для малоимущих лиц и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, – путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами; для других лиц – путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств или с привлечением денежных субсидий государства и кредитов банка. В-третьих, обеспечение недо-

³ См.: Воробьев Е. Г. Основа современной государственной жилищной политики, или О простом вопросе Президенту, на который у государства пока еще нет вразумительного ответа // Семейное и жилищное право. 2010. № 4. С. 38.

⁴ Козлова Е. И., Кутафин О. Е. Конституционное право России: учебник. 4-е изд. М.: Проспект, 2007.

⁵ Снежко О. А. Указ соч.

пустимости произвольного лишения жилища⁶. Конституция гарантирует право на жилище и неприкосновенность жилища, но конкретизация и реализация этих прав осуществляется посредством правового регулирования других отраслей права и законодательства: гражданского, жилищного, земельного, экологического, градостроительного, административного, уголовного и других. При этом объектом регулирования жилищного законодательства является не «жилище»⁷, а «жилое помещение», в связи с чем возникает вопрос о соотношении этих понятий.

Существует точка зрения, что категории «жилище» и «жилое помещение» являются отражением одного и того же понятия в разных отраслях права⁸. С этой позицией трудно согласиться, поскольку «жилище» и «жилое помещение» не совпадают ни по содержанию, ни по объему, поэтому логически не могут быть одним и тем же понятием. Как отмечает А. В. Халдеев, в современных условиях в нашем государстве и в мире в целом уровень жизни и условия проживания людей весьма разнообразны. Жилищные потребности человека продолжают удовлетворяться за счет проживания в хижинах, юртах, ярангах, кельях монастырей, избах, бараках, казармах, вагончиках и т. п. Наряду с этим люди проживают в комнатах, номерах гостиниц, общежитиях, домах престарелых, квартирах, индивидуальных жилых домах, особняках, дворцах, замках. Данное перечисление можно продолжить, однако важным здесь является то, что все перечисленные помещения в случае проживания в них человека являются его жилищем – объектом его основных и неотчуждаемых прав, средством к существованию, местом, неразрывно связанным с личной жизнью человека⁹. Очевидно, что по объему понятие «жилище» гораздо шире понятия «жилое помещение», поскольку включает в себя не только дома, квартиры, их изолированные части, но и другие сооружения или их части, традиционно используемые для проживания (чум, яранга, цыганская кибитка и др.). В науке обращается внимание также на то, что понятие «жилище» более абстрактное по сравнению с более конкретным «жилым помещением», являющимся объектом гражданских и жилищных прав¹⁰.

По содержанию (совокупности существенных признаков) эти понятия также различны. Определение понятия «жилое помещение» содержится в ст. 15 ЖК РФ, к его существенным признакам относятся изолированность, способность быть объектом недвижимого имущества (объектом гражданских прав) и пригодность (а также предназначенность) для постоянного проживания граждан. Легального определения понятия «жилище» нет ни в Конституции, ни в Жилищном кодексе¹¹. В науке конституционного права понятие «жилище» означает «избранное место, адресно-географические координаты которого определяют помещение, специально предназначенное для свободного проживания человека»¹². Таким образом, помещения, предназначенные для вынужденного пребывания человека (например, тюрьма, больница), с точки зрения конституционного права не относятся к жилищам. В практике Европейского суда по правам человека под жилищем понимается

⁶ Снежко О. А. Указ соч.

⁷ ЖК РФ оперирует понятием «жилище» лишь в статьях, посвященных принципам жилищного законодательства (ст. 1–3).

⁸ Шипика Л. В. К вопросу о соотношении категорий «жилище» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. 2011. № 3. С. 46–48.

⁹ Халдеев А. В. Соотношение правовых категорий «жилое помещение» и «жилище»: теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. № 6.

¹⁰ Там же.

¹¹ Легальная дефиниция этого понятия содержится в УК РФ (примеч. к ст. 139 УК РФ «Нарушение неприкосновенности жилища»), конституционного права понятие «жилище» означает «избранное место, адресно-географические координаты которого определяют помещение, специально однако по объему она еще шире, чем в конституционно-правовом смысле, поскольку охватывает практически весь круг объектов, которые можно использовать для постоянного или временного проживания.

¹² Додонов В. Н., Ермаков В. Д., Крылова М. А. Большой юридический словарь. М.: Инфра-М, 2001.

место, физически определенное пространство (помещение), в котором развивается частная и семейная жизнь человека. Таким образом, акцент в понятии жилища сделан не на физических и юридических свойствах объекта, а на тесной взаимосвязи его с личной жизнью человека.

Признак изолированности является существенным для понятия «жилое помещение» и факультативным для понятия «жилище». Тем не менее подход Европейского суда к определению объекта «жилище» основан на минимальных требованиях, обеспечивающих относительную замкнутость внутреннего пространства помещения и его способность обеспечивать защитную функцию убежища от воздействия окружающей среды и третьих лиц.

Жилое помещение всегда является объектом недвижимого имущества, жилищем может быть и временная постройка, сооружение, сборно-разборная конструкция, вагончик, фургон, туристическая палатка.

По целевому назначению жилое помещение должно быть предназначено и пригодно для постоянного проживания, а жилище – место, которое фактически используется для проживания, например дачный или садовый дом. В практике ЕСПЧ жилищем признавались даже нежилые помещения, например контора или офис. И наконец, по периоду использования жилое помещение предназначено для постоянного проживания, а жилище – как для постоянного, так и для временного, например больница, санаторий, пансионат. В то же время для жилища связь с личной жизнью человека является существенным, обязательным признаком, а для жилого помещения – факультативным, поскольку последнее может существовать как объект недвижимости и гражданского оборота, но при этом не использоваться для проживания людей.

Как отмечалось выше, в практике Европейского суда по правам человека встречаются дела, когда суд признает жилищем служебное нежилое помещение (в частности, адвокатский офис или офис фирмы) по мотивам тесной связи данного помещения с личной жизнью заявителя¹³. Так, в деле «Нимитц против Германии» (судебное решение от 16 декабря 1992 г.) Европейский суд признал, что при производстве обыска в адвокатской конторе заявителя имело место вмешательство со стороны властей в «личную жизнь» и «жилище», следовательно было допущено нарушение статьи 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, и обратил внимание на то, что термин «жилище» имеет довольно широкое значение и может распространяться на деловой офис.

В связи с таким широким толкованием понятия «жилище» Европейским судом в указанный суд однажды обратились граждане Франции, фермеры, с жалобой на нарушение органами власти неприкосновенности их жилища. Нарушение состояло в том, что ветеринарные инспекторы с целью подсчета поголовья свиней входили в свинарники, находящиеся на территории домовладения. ЕСПЧ признал жалобу неприемлемой с точки зрения нарушения ст. 8 Конвенции. При этом Европейский суд отметил, что, поскольку заявители не утверждали, что имел место незаконный вход инспекторов в административное здание или офисы фермы, достаточно трудно понять, как ферма, специализирующаяся на свиноводстве, содержащая несколько сот голов свиней и являющаяся домом для них, может быть названа «жилищем» заявителей¹⁴.

Но необходимо обратить внимание и на другой аспект понятия «жилище», который выделяется в практике Европейского суда. Как отмечает А. В. Халдеев, этот аспект особенно ярко проявляется в экологических делах, при рассмотрении которых ЕСПЧ пришел к выводу о нарушении права на уважение жилища заявителей в случае несоблюдении требований к

¹³ Халдеев А. В. Указ. соч.; Его же. О концепции «жилище» в практике Европейского суда по правам человека // Жилищное право. 2007. № 5, 6, 7.

¹⁴ См.: Халдеев А. В. Указ соч. // Жилищное право. 2007. № 5 (дело «Лево и Фийон против Франции»). является в экологических делах

безопасности (в том числе, экологической) жилища. Жилище в таких делах понимается не просто как место, неразрывно связанное с жизнью человека, но и как помещение, обеспечивающее достойный уровень жизни¹⁵. Безусловно, достойный уровень жизни человека обеспечивает не всякое жилище, а лишь соответствующее определенным стандартам, требованиям законодательства. Признак пригодности для постоянного проживания (соответствия определенным стандартам) является существенным именно для жилого помещения.

Таким образом, из сказанного можно сделать вывод, что жилое помещение – это материальный объект, опосредующий реализацию потребности в жилище, наряду с другими объектами, используемыми для проживания. Но, в отличие от других жилищ, жилое помещение обеспечивает не только территорию для развития личной жизни человека и ее защиту, но и достойный уровень жизни. Следовательно, жилое помещение – полноценное средство реализации конституционного права граждан на жилище.

¹⁵ Халдеев А. В. О концепции «жилище» в практике Европейского суда по правам человека // Жилищное право. 2007. № 6.

1.2. Жилое помещение как объект жилищного права

Жилые помещения являются объектами регулирования жилищного права. Как уже отмечалось, легальное определение понятия жилого помещения дано в п. 2 ст. 15 ЖК РФ: «Это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)».

Существенные признаки жилого помещения:

- 1) изолированность (обособленность) – структурный признак;
- 2) объект недвижимого имущества (самостоятельный объект гражданских прав) – юридический признак;
- 3) пригодность для постоянного проживания граждан – целевое назначение.

Изолированность жилого помещения означает его структурную обособленность от других жилых помещений, наличие самостоятельного выхода к помещениям общего пользования в доме или непосредственно на земельный участок. В литературе этот признак подвергается сомнению. Так, Ю. К. Толстой отмечает, что «в домах или квартирах, принадлежащих гражданам на праве собственности, внаем могут сдаваться и неизолированные жилые помещения (например, проходная комната или запроходная комната или часть комнаты)... Достаточно широко распространено и поселение угловых жильцов (например, студентов), т. е. сдача внаем части комнаты»¹⁶. Б. М. Гонгало замечает, что не исключено возникновение жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры, в частности при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов¹⁷. На наш взгляд, и в приведенных случаях объектом права пользования будет изолированное жилое помещение, в том числе и вспомогательные помещения, входящие в его состав, но с определенным в договоре или соглашении порядком пользования.

Признание жилого помещения объектом недвижимого имущества означает, во-первых, его соответствие понятию недвижимой вещи, данному в ст. 130 ГК РФ, во-вторых, его способность быть объектом гражданских прав и гражданского оборота. Однако действующая редакция статьи 130 ГК не включает помещения в перечень недвижимых вещей, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)». Необходимо заметить, что и в юридической науке помещения как недвижимость занимают спорное положение. Некоторые ученые определяют помещение как пространство, ограниченное трехмерным контуром, не являющееся вещью (И. А. Дроздов, С. А. Степанов)¹⁸, другие полагают, что помещение как часть здания не имеет материального выражения (в отличие от здания) и представляет собой юридическую фикцию, вещь только в юридическом, а не материальном смысле (Е. А. Суханов, А. П. Сергеев)¹⁹. Сторонники концепции «пространства» и концепции «фикции» считают, что у помещений, в отличие зданий и сооружений,

¹⁶ Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. С. 125.

¹⁷ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005 (комментарий к ст. 16; автор комментария Б. М. Гонгало).

¹⁸ Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 11; Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. С. 147.

¹⁹ Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 1 / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2004. С. 405; Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 2 / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. С. 70; Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Велби; Проспект, 2003. С. 256 (автор главы – А. П. Сергеев).

отсутствует прочная связь с землей и они могут считаться недвижимостью только в силу указания закона. Б. М. Гонгало называет эти концепции «близнецами-братьями», поскольку «та и другая базируются на отрицании материальности жилого помещения, отрицании недвижимого характера жилого помещения, объявлении квартиры, комнаты недвижимостью в силу закона»²⁰.

Но немало исследователей полагают, что помещение представляет собой недвижимую вещь, причем недвижимую по своей природе, а не в силу закона (Г. Ф. Шершеневич, О. А. Красавчиков, О. А. Городов, П. И. Седугин, Б. М. Гонгало П. В. Крашенинников, О. Г. Алексеева)²¹. По их мнению, помещения тесно связаны с землей через здания, строения, частью которых они являются, и обладают свойством непремещаемости (не могут быть перемещены ни со зданием, ни без него без ущерба их назначению). Полагаем, что эта концепция наиболее убедительна, поскольку помещение, являясь неотъемлемой частью здания, физически неотделимо от него и не может иметь иную природу, чем само здание, которое бесспорно является недвижимой вещью. Кроме того, на наш взгляд, помещение – это не только пространство, ограниченное стенами и перекрытиями; напротив, сами стены, пол и потолок (имеющие материальную природу) принадлежат помещению так же, как и зданию, ведь без них не было бы помещения.

Тем не менее авторы Проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»²² (далее – Проект изменений ГК РФ, Проекта) являются скорее приверженцами концепций фикции и пространства, определяя помещение как часть здания или сооружения, ограниченную трехмерным замкнутым контуром, пригодную для использования (ст. 298 Проекта). Кроме того, в перечень недвижимых вещей ст. 130 ГК (в редакции Проекта) включены «жилые и нежилые помещения, выделенные в установленном порядке в качестве объектов гражданских прав», но не в ряду объектов, прочно связанных с землей, а обособленно.

В настоящий момент, пока соответствующие изменения в ГК РФ не внесены, вывод о том, что законодатель все-таки считает жилые помещения (в частности, квартиры) объектами недвижимости, можно сделать лишь из системного анализа других статей ГК РФ. Так, в ст. 334 (Залог) речь идет о квартирах как объектах ипотеки, в ст. 549 (Продажа недвижимости) упоминается квартира, в ст. 601 (Договор пожизненного содержания с иждивением) жилой дом, квартира рассматриваются как объекты недвижимости. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» также содержит нормы о регистрации прав на помещения, в том числе жилые.

Третий признак жилого помещения – пригодность его для постоянного проживания граждан – указывает, во-первых, на целевое назначение данного вида имущества (предназначенность для проживания), которое раскрывается в ст. 17 ЖК, во-вторых, означает его соответствие установленным санитарнотехническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (пригодность для проживания). По сути он включает в себя два неразрывно связанных существенных признака понятия. Пригодность для постоянного проживания, по мнению О. В. Кириченко, означает наличие конструктивной и функциональной возможности всесезонного (в любое время года, независимо от погодных условий) прожи-

²⁰ Гонгало Б. М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2–4.

²¹ См., например: Гонгало Б. М. Указ. соч.; Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Фирма СПАРК, 1995. С. 355, 358; Городов О. А. Жилищное право. М.: Юрайт, 2001. С. 12–13, 42; Седугин П. И. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Норма, 1997. С. 48; Алексеева О. Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект? // Семейное и жилищное право. 2008. № 1.

²² Законопроект № 47538-6. URL: www.rg.ru/2011/09/14/gk-izmsite-dok.html.

вания в нем граждан в течение длительного срока, а также безопасность жилого помещения при его использовании по назначению²³.

Как отмечает указанный автор, в ряде зарубежных стран жилые помещения считаются пригодными для постоянного проживания граждан, если отвечают требованиям благоустроенности. Так, во Франции сдаваемое внаем жилье должно состоять по крайней мере из одной жилой комнаты и вспомогательных помещений – кухни или кухонного угла, ванной и т. д. Помещение должно быть газифицировано, электрифицировано, обеспечено горячей и холодной водой, канализацией, вентиляцией. По мнению О. В. Кириченко, благоустроенность жилого помещения является одним из параметров, определяющих пригодность помещения для постоянного проживания²⁴. Анализируя понятие благоустроенности, определение которого в жилищном законодательстве отсутствует, автор понимает его, на наш взгляд, слишком широко, включая в него и место расположения жилого помещения в черте населенного пункта, и состояние здания (характер строения), в котором это помещение находится. Полагаем, что перечисленные выше характеристики являются признаками пригодности жилого помещения для проживания, а понятие благоустроенности означает наличие комплекса коммунально-бытовых удобств, которые, в свою очередь, определяются наличием инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, газоснабжения и вентиляции. Из буквального толкования норм российского жилищного законодательства следует, что каждое жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания, но при этом не всякое жилое помещение должно быть обязательно благоустроенным²⁵. Поэтому благоустроенность не является существенным признаком жилого помещения.

В юридической литературе отмечается, что, в отличие от первых двух признаков, присущих как жилым, так и нежилым помещениям, признак пригодности для постоянного проживания выступает критерием деления помещений на жилые и нежилые²⁶. Авторы этой точки зрения полагают, что признак предназначенности носит субъективный характер, а категория пригодности – объективный²⁷.

Данная точка зрения совпадает с позицией Конституционного суда РФ, который в своем Постановлении от 14.04.2008 г. № 7-П по делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» фактически распространил правовой режим жилых домов на жилые строения, возведенные на дачных и садовых земельных участках, расположенных в пределах населенных пунктов, при условии пригодности этих строений для постоянного проживания²⁸. Вывод Конституционного суда обоснован тем, что, в отличие от прежнего порядка государственного учета жилищного фонда, основанного на критерии функционального назначения строения, действующая в настоящее время система государственного учета жилищного фонда, исходя из нового гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в качестве критерия называет фактическую пригодность жилого строения для постоянного проживания и тем самым не исключает возможность отнесения пригодных

²³ Кириченко О. В. Пригодность для постоянного проживания – сущностный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 42–44.

²⁴ Там же. С. 43.

²⁵ Достаточно сравнить ст. 89 и 90 ЖК РФ, первая из которых предусматривает обязанность предоставления благоустроенного жилого помещения, а вторая – просто жилого помещения.

²⁶ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. С. П. Гришаева, А. М. Эрделевского // СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.

²⁷ Дроздов И. А. Указ. соч. С. 14.

²⁸ Российская газета. 2008. 26 апр. (№ 92); Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.

для проживания жилых строений, расположенных на садовых земельных участках, к индивидуальному жилищному фонду.

Вместе с тем ряд ученых выделяет в качестве существенного признака, отличающего жилое помещение, его предназначенность для постоянного проживания²⁹. По их мнению, предназначенность – изначально заданная функция жилого помещения, которая не зависит от характера его фактического использования и не связана с его фактической пригодностью для проживания³⁰. П. В. Макеев отмечает, что в действующем гражданском и жилищном законодательстве, как и в прежнем, содержится указание и на предназначенность (ст. 7 ЖК РСФСР, ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ), и на пригодность (ст. 109, 333 ГК РСФСР 1964 г.; ст. 673 ГК РФ, ст. 15 ЖК РФ). Однако эти признаки изложены в разных статьях нормативно-правового акта, что допускает неоднозначное толкование норм. Автор обосновывает точку зрения, что предназначенность для постоянного проживания граждан, наряду с пригодностью, является определяющим признаком жилого помещения, который должен быть отражен в его определении³¹.

А. В. Халдеев также полагает, что признак пригодности для определения жилого помещения не является самодостаточным, поскольку при изменении целевого назначения жилого помещения (переводе его в нежилое) без соответствующей перепланировки и переустройства данное помещение, оставаясь пригодным для проживания, жилым уже не является³². По нашему мнению, это обоснованная точка зрения, с которой следует согласиться. И. А. Дроздов выделяет еще один существенный признак жилого помещения, отсутствующий в его определении, – наличие входа³³. По нашему мнению, он является излишним, поскольку если входа нет вообще, то помещение непригодно для использования по целевому назначению, если же автор имеет в виду непосредственный доступ в жилое помещение (не через другое жилое помещение), то этот признак поглощается признаком изолированности.

О. Г. Алексеева отмечает в качестве существенного признака понятия жилого помещения специальный правовой режим, представляющий собой систему правил, определяющих место жилого помещения в сфере гражданско-правового регулирования, а также возможность участвовать в гражданском обороте³⁴. Мы разделяем эту точку зрения, однако включение в определение жилого помещения всех элементов его правового режима вряд ли возможно, поскольку это сделает его слишком громоздким, а одно лишь упоминание о специальном правовом режиме в определении жилого помещения не информативно, а следовательно – излишне.

В Проекте изменений ГК РФ (ст. 298.1) дано определение жилого помещения: это помещение, предназначенное для проживания граждан. В п. 2 той же статьи содержится еще один признак жилого помещения – пригодность для проживания (причем отсутствует указание на постоянный характер проживания). Из определения исчезли признаки изолированности и указания на объект недвижимого имущества (в соответствии со ст. 130 ГК в ред. Проекта не всякое помещение признается недвижимой вещью). На наш взгляд, это крайне неудачное определение, которое вступает в противоречие с нормами действующего ЖК РФ,

²⁹ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В. М. Жуйкова. М.: Контракт, 2007.

³⁰ Кузьмина И. Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 30.

³¹ Макеев П. В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 6. С. 44–47.

³² Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 112.

³³ Дроздов И. А. Указ. соч. С. 11.

³⁴ Алексеева О. Г. Указ. соч.

в связи с чем не ясно, будут ли последние приведены в соответствие с новым ГК или останутся в том же виде как специальные правила.

Виды жилых помещений (объектов жилищных прав) перечислены в ст. 16 ЖК:

- 1) жилой дом; часть жилого дома;
- 2) квартира; часть квартиры;
- 3) комната.

Жилой дом – это индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Следует обратить внимание на то, что законодатель включает жилой дом как «здание» в число видов жилых помещений, в то время как помещение – это часть здания, определяемая как внутреннее пространство между стенами и перекрытиями. Таким образом, включение дома как здания в число помещений логически неверно. Более логичным было бы делить объекты жилищных прав на жилые здания и жилые помещения, а жилые помещения, в свою очередь, на квартиры и комнаты. В Проекте изменений ГК к видам жилых помещений отнесены только квартира и комната, поскольку жилой дом представляет собой здание, а помещение определяется как часть здания.

П. В. Макеев предлагает скорректировать определение жилого дома, убрав из него признак индивидуальной определенности, присущий всем без исключения зданиям, а слово «комнат» заменить словосочетанием «одной или нескольких комнат»³⁵.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Интересно, что в проекте изменений ГК РФ (ст. 298.2) содержится несколько иное определение квартиры: это жилое помещение с отдельным входом, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений и составляющее обособленную часть здания. Оно указывает на отдельный вход как возможность доступа к общим помещениям здания, на составные части квартиры и на то, что квартира сама является составной частью здания. Самое существенное отличие от определения ЖК – отсутствие указания на расположение квартиры в многоквартирном доме (здание – более широкое понятие, чем многоквартирный дом).

П. В. Макеев справедливо замечает, что в определении квартиры не учитывается, что отдельный вход может обеспечивать прямой доступ не только к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, но и непосредственно на прилегающий к дому земельный участок. В связи с этим он предлагает заменить указание на прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме указанием на прямой доступ к общему имуществу в многоквартирном доме³⁶. По нашему мнению, более удачным было бы просто дополнить существующее определение указанием на возможность прямого доступа на земельный участок как альтернативу помещениям общего пользования. Понятие «общее имущество в многоквартирном доме» слишком широкое, оно охватывает не только помещения общего пользования и земельный участок, но и другие помещения, конструктивные элементы здания и оборудование, к которым непосредственный доступ из квартиры может отсутствовать.

³⁵ Макеев П. В. Об определениях понятий видов жилых помещений в новом жилищном кодексе // Право и политика. 2008. № 12.

³⁶ Макеев П. В. Об определениях понятий видов жилых помещений в новом жилищном кодексе.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места постоянного проживания граждан в жилом доме или квартире. Необходимо обратить внимание на то, что в определении комнаты, в отличие от квартиры, не указан признак структурной обособленности, в связи с чем возникает вопрос: относит ли законодатель к числу жилых помещений неизолированные (смежные) комнаты? Большинство авторов работ по жилищному праву приходят к выводу, что комната может выступать в качестве самостоятельного объекта жилищных прав только тогда, когда она является изолированной³⁷.

Другой спорный вопрос, является ли комната в отдельной (т. е. не коммунальной) квартире жилым помещением как объектом жилищных прав или законодатель имеет в виду именно комнату в коммунальной квартире? Из определения комнаты, данного в ст. 16 ЖК, это не ясно, оно сформулировано широко, и складывается впечатление, что законодатель имел в виду любую комнату. Но поскольку одним из существенных признаков жилого помещения является его способность быть самостоятельным объектом гражданских прав, то по смыслу ст. 15 ЖК жилым помещением как отдельным объектом жилищного права является лишь комната в коммунальной квартире.

Остается также неясным, является ли коммунальная квартира жилым помещением как объектом жилищных прав по смыслу ст. 16 ЖК? По всей видимости, не является, поскольку она состоит из нескольких самостоятельных объектов, поэтому квартира в целом не может быть отдельным объектом гражданских прав, т. е. не соответствует понятию недвижимого имущества. В проекте изменений ГК РФ прямо указано, что коммунальная квартира не признается объектом гражданских прав и не может быть предметом сделок (п. 4 ст. 298.2).

Понятия **части жилого дома** и **части квартиры** как объектов жилищных прав в законе не определены. Под частью жилого дома следует понимать также структурно обособленную часть жилого здания, состоящую из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования.

Под частью квартиры некоторые исследователи понимают только комнату (комнаты), другие считают, что это изолированная часть квартиры, состоящая из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений. Сами по себе вспомогательные помещения не могут быть частями квартиры, поскольку они не подпадают под понятие жилого помещения по целевому назначению. Поэтому многие ученые и приходят к выводу, что часть квартиры – это комната (комнаты). Но в этом случае понятия «часть квартиры» и «комната» совпадают, и неясно, почему законодатель выделяет их как разные виды жилых помещений. Если часть дома на практике имеет значение как объект недвижимого имущества (например, при разделе дома в натуре между собственниками или выделе доли одного из них), то часть квартиры, как правило, не может быть объектом гражданских прав, поскольку в случае раздела квартиры возникают самостоятельные объекты недвижимого имущества – комнаты в коммунальной квартире. Возможно, под частью квартиры имеются в виду две (и более) смежные между собой комнаты, но изолированные от остальных или обособленная жилая комната со вспомогательными помещениями, предназначенными только для ее обслуживания.

Следует заметить, что квартира определяется как помещение в многоквартирном доме, однако само понятие многоквартирного дома в ЖК РФ отсутствует. Единственный нормативный правовой акт, в котором содержится определение многоквартирного дома, – это Постановление Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г.

³⁷ Афонина А. В., Гурьева Е. В., Герасимова Л. П. Комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Экзамен, 2006; Фаршатов И. А. Комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Городец, 2006; Титов А. А. Комментарий к новому жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт-Издат, 2005.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Следует обратить внимание на то, что в определении не применяется родовое понятие «здание», многоквартирный дом рассматривается как сумма его составных частей.

Данное обстоятельство, как и отсутствие понятия многоквартирного дома в ЖК РФ, вероятно, связано с тем, что по действующему законодательству он не признается объектом гражданских и жилищных прав, хотя в силу ст. 130 ГК РФ многоквартирный дом как здание обладает признаками недвижимого имущества. Объектами жилищных и гражданских прав являются отдельные структурные элементы многоквартирного дома – квартиры и комнаты (по сути то, что многие ученые определяют как воздушное пространство внутри зданий), а сами конструктивные элементы здания (стены, крыша, фундамент, несущие конструкции) относятся к долевой собственности собственников помещений.

Некоторые ученые не согласны с такой позицией законодателя и предлагают включить многоквартирные дома в число объектов жилищных и гражданских прав. Они допускают возможность одновременного существования обособленного права на дом (здание) как целое и на квартиры и комнаты в нем как части и полагают, что таким образом у общего имущества появится хозяин, готовый вкладывать средства в его содержание и развитие. Отношения между собственником многоквартирного дома как отдельного объекта и собственниками жилых помещений должны строиться по модели сервитута (ограниченного пользования) имуществом, предназначенным для обслуживания жилых помещений³⁸. Идея вызывает интерес, однако на практике ее трудно реализовать. Во-первых, комплекс общего имущества предназначен для обслуживания жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, и владение им в отрыве от прав на сами помещения лишь в редких случаях представляет коммерческий интерес (например, в случаях, когда возможно коммерческое использование какой-либо его части). Во-вторых, правовая модель сервитута не предполагает установления платы, превышающей возмещение затрат и убытков собственника, возникающих в связи с ограниченным использованием другим лицом принадлежащим ему имуществом³⁹. Таким образом, вызывает глубокие сомнения перспектива отчуждения прав на комплекс общего имущества многоквартирного дома, особенно в ветхом жилом фонде.

Но все-таки, на наш взгляд, не исключается признание многоквартирного дома объектом гражданских прав в случае принадлежности всех его помещений на праве собственности одному или нескольким лицам (долевая собственность). Отдельные квартиры в таком доме могут быть объектами права пользования по договорам найма. Законодатель должен предусмотреть такую возможность, тем более что развитие института найма жилья в так называемых «доходных домах» является очень актуальным.

Кроме того, мы склонны согласиться с учеными, которые относят многоквартирный дом к недвижимому имуществу. Так, О. Г. Алексеева отмечает, что по всем признакам многоквартирный дом, как и жилой дом (т. е. индивидуальное строение, состоящее из одной или нескольких комнат и мест вспомогательного использования, многоквартирное), полностью подпадает под легальное определение недвижимого имущества, т. к. ему присущи все признаки, установленные в законодательстве, а именно: прочная связь с землей и невоз-

³⁸ Дмитриев М. А. Правовой режим комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома (альтернативная модель) // Семейное и жилищное право. 2010. № 2. С. 41–46.

³⁹ См.: ст. 274, 277 ГК РФ; Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут; утв. Росземкадастром 17.07.2004.

возможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба. Но почему-то при этом многоквартирный дом самостоятельным объектом жилищных прав не признается. Ранее действовавший Закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» определял кондоминиум (а такой термин использовался при характеристике многоквартирного дома) как единый комплекс недвижимого имущества. «Исходя из определения многоквартирного дома, причем определения именно легального, – продолжает она, – данным понятием охватывается и одноэтажный дом, который включает в себя два помещения, отвечающие признакам квартиры. Очевидно, в этом случае многоквартирный дом может являться самостоятельным объектом жилищных прав»⁴⁰.

Соответственно, должно быть скорректировано и определение многоквартирного дома: многоквартирный дом – это жилое здание, состоящее из двух или более квартир, а в некоторых случаях и нежилых помещений, и комплекса имущества, предназначенного для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Проект изменений ГК сохраняет разграничение между зданием как объектом гражданских прав и помещениями в нем. Законодатель придерживается точки зрения, что одновременные права собственности на здание и на отдельные помещения в нем исключают друг друга. Поэтому многоквартирный дом может быть самостоятельным объектом гражданских прав только в случае, если все помещения в нем принадлежат одному лицу.

В определении понятий видов жилых помещений упоминаются **помещения вспомогательного использования** (вспомогательные помещения), но не дано их определение. Из смысла закона существенными признаками этого понятия являются следующие:

1) родовое понятие – помещения, 2) входящие в состав квартиры или жилого дома, 3) не являющиеся комнатами, 4) предназначенные для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, проживающих в квартире или доме и 5) не являющиеся самостоятельными объектами гражданских и жилищных прав.

Данные помещения в силу закона признаются неделимым имуществом и принадлежностью комнат в доме или квартире. Состав вспомогательных помещений в ЖК не указан, он может варьироваться в различных жилых помещениях. Примерный перечень вспомогательных помещений квартиры содержится в Приказе Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении инструкции по проведению учета жилищного фонда в РФ» (в ред. 2008 г.). К ним отнесены коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванные, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

В п. 5 ст. 15 ЖК РФ содержится правило, согласно которому **общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В науке общепризнанной является точка зрения, что жилые помещения – это особый объект, наделенный специальным **правовым режимом**. Под правовым режимом жилого помещения понимается правовая характеристика этого объекта, выраженная в нормативных правовых предписаниях частноправового и публично-правового характера, направленных на эффективное правовое регулирование общественных отношений, возникающих по поводу жилых помещений как объектов особого назначения⁴¹. К. И. Магомедова отмечает, что жилые помещения как объекты недвижимого имущества подчиняются общим предписаниям, установленным для недвижимых вещей. Вместе с тем она выделяет следующие факторы, влияющие на формирование их специального правового режима: 1) жилое помещение (единственное среди недвижимых вещей) предназначено для проживания (ст. 17 ЖК);

⁴⁰ Алексеева О. Г. Указ. соч.

⁴¹ Магомедова К. И. Особенности правового режима жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2011. № 5. С. 45–48.

2) назначение жилых помещений предполагает их обособление, вследствие чего они объединяются в жилищный фонд для наиболее эффективного управления ими (ст. 19 ЖК); 3) жилые помещения являются средством реализации конституционного права граждан на жилище и объектом конституционной охраны.

В связи с особым целевым назначением жилых помещений законом устанавливаются требования, предъявляемые к жилым помещениям. В п. 2–3 ст. 15 ЖК содержатся отсылочные нормы, в которых указано, что **требования к жилым помещениям**, а также основания и порядок признания помещений непригодными для проживания устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ и другими федеральными законами.

Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В соответствии с указанным нормативным актом жилые помещения должны быть пригодны для постоянного проживания граждан и соответствовать строительно-техническим, санитарноэпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам⁴².

В самом общем плане требования к жилым помещениям сводятся к следующему:

- 1) расположение преимущественно в домах, находящихся в жилой зоне в соответствии с зонированием территорий;
- 2) прочность и надежность несущих конструкций;
- 3) безопасность для проживающих граждан;
- 4) обеспеченность инженерными системами (водоснабжение, канализация, вентиляция, отопление, газоснабжение);
- 5) соответствие инженерных систем установленным нормам и правилам;
- 6) требования к теплоизоляции и температуре внутри помещений;
- 7) защита от дождевой и талой воды;
- 8) наличие лифта в домах свыше 5 этажей;
- 9) гидро-, шумо-, виброизоляция;
- 10) инсоляция; обязательность естественного освещения в комнатах и кухнях;
- 11) требования к минимальным площадям помещений, позволяющим разместить необходимый набор мебели и др. вещей;

⁴² О техническом регулировании: Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 52. Ст. 5140 (в ред. от 28.09.2010); О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650 (в ред. от 28.09.2010); СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные / утв. Постановлением Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778; СП 30.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация / утв. Приказом Минрегиона РФ от 29.12.2011 № 626; СП 52.13330.2011. Свод правил. Естественное и искусственное освещение / утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 783; Об утверждении правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов. ПБ 10-558-03: Постановление Госгортехнадзора РФ от 16 мая 2003 г. № 31 // Российская газета. 2003. 21 июня (№ 120/1); Проектирование, строительство и эксплуатация жилых зданий... Санитарноэпидемиологические требования к жилым помещениям. СанПиН 2.1.2.1002-00 / утв. Главным государственным врачом РФ 15.12.2000 (ред. от 21.08.2007); Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий. Планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. СанПиН 2.2.1.1.1076-01 / утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 19.10.2001 № 29 // Российская газета. 2001. 21 ноября (№ 228); Гипогеомагнитные поля в производственных, жилых и общественных зданиях и сооружениях. СанПиН 2.1.8/2.2.4.2489-09 / утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 02.03.2009 № 14; Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест. Гигиенические нормативы. ГН 2.1.6.1338-03 / вв. в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.05.2003 № 114; Шум на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки. Санитарные нормы. СН 2.2.4/2.1.8.562-96/ утв. Постановлением Госкомэпиднадзора РФ от 31.10.1996 № 36; Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий. Санитарные нормы. СН 2.2.4/2.1.8.566-96 / утв. Постановлением Госкомэпиднадзора РФ от 31.10.1996 № 40; Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки. Санитарные нормы. СН 2.2.4/2.1.8.583-96 / утв. Постановлением Госкомэпиднадзора от 31.10.1996 № 52, и др.

12) требования к высоте потолка не менее 2,5 м, в некоторых климатических зонах – 2,7 м;

13) запрет использования помещений подвалов и цокольных этажей для проживания;

14) требования к предельно допустимому уровню (ПДУ) вибрации, шума, предельно допустимой концентрации (ПДК) вредных веществ.

Если какие-либо из указанных требований не соблюдаются, жилое помещение признается непригодным для проживания в соответствии с данным Постановлением.

Жилые помещения должны использоваться **по целевому назначению** – для проживания граждан (ст. 17 ЖК). Это основное ограничение прав собственников и владельцев жилых помещений, установленное законом, в связи с чем законодатель установил 2 императивных правила:

1) не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств;

2) не допускается использование жилого помещения не по назначению без предварительного перевода его в нежилое.

Из этого правила законом предусмотрено исключение: возможно использование жилого помещения для осуществления профессиональной 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. В частности, правила п. 6–7 ст. 21 Закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» допускают размещение адвокатских кабинетов в жилых помещениях, принадлежащих на праве собственности гражданину или членам его семьи с их согласия. Использование для размещения адвокатского кабинета жилого помещения, занимаемого по договору найма, разрешается с согласия наймодателя и всех совместно проживающих с адвокатом лиц.

Как уже отмечалось, все жилые помещения **объединяются в жилищный фонд** – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ (п. 1 ст. 19 ЖК РФ).

Ю. К. Толстой определяет жилищный фонд как совокупность всех находящихся на территории РФ жилых помещений независимо от формы собственности, предназначенных и пригодных для постоянного проживания, расположенных в жилых домах и иных строениях, которые в зависимости от формы собственности, характера использования, других обстоятельств подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье постоянно или временно⁴³. Классификация жилищных фондов осуществляется согласно ЖК РФ по двум основаниям: по форме собственности и по целям использования (см. табл. 1).

Таблица 1

К классификация жилищных фондов

По форме собственности	1. Государственный	2. Муниципальный	3. Частный
По целям использования	1. ЖФ социального использования 2. Специализированный ЖФ		3. Индивидуальный
	4. ЖФ коммерческого использования		

⁴³ Толстой Ю. К. Жилищное право. С. 30.

1. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

- 1) на частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;
- 3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

До реформы жилищного законодательства жилищный фонд по форме собственности делился на четыре вида: государственный, общественный, кооперативный и частный.

2. В зависимости от целей использования ЖФ подразделяется:

- 1) на жилищный фонд социального использования – совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма из государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела 4 ЖК РФ;
- 3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также – юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
- 4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование.

Как отмечает К. И. Магомедова, правовые режимы жилых помещений, входящих в состав того или иного жилищного фонда, отличаются друг от друга. Так, правовой режим жилых помещений, входящих в состав государственного и муниципального жилищных фондов, осложнен публичным элементом в большей степени, нежели правовой режим помещений частного жилищного фонда, что проявляется прежде всего в особом порядке предоставления жилых помещений по договору социального найма. Существенно различается правовой режим жилых помещений, относящихся к жилищным фондам, разделенным в зависимости от цели использования. Так, например, специализированные жилые помещения предназначены для временного проживания граждан, не подлежат отчуждению, приватизации, передаче в аренду, внаем. Помещения индивидуального жилищного фонда используются исключительно собственниками для проживания самих собственников, членов их семьи, других граждан на безвозмездной основе⁴⁴.

Правовой режим жилых помещений сочетает в себе частноправовые и публично-правовые элементы. Частноправовой режим проявляется прежде всего в участии жилых помещений в гражданском обороте наряду с другими вещами (объектами) на основании гражданско-правовых сделок. Публично-правовой режим проявляется в необходимости получения разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию; в необходимости соблюдения установленных норм и правил в процессе строительства, ремонта, реконструкции и эксплуатации жилого фонда; в необходимости проведения технического и кадастрового учета объекта; в необходимости государственной регистрации прав на жилые помещения, ограничений, обременений, перехода прав; в обязанности соблюдения целевого

⁴⁴ Магомедова К. И. Указ. соч. С. 45–48.

назначения; в необходимости получения разрешения на переустройство и перепланировку жилых помещений, на перевод жилого помещения в нежилое и нежилого – в жилое⁴⁵. Как всякая вещь (объект гражданских прав), жилое помещение должно быть охарактеризовано с точки зрения его делимости или неделимости. Этой проблеме посвящен отдельный параграф, поскольку она играет важную роль в общей проблематике исследования как непосредственно связанная с интересами семьи.

⁴⁵ Там же. С. 47–48.

1.3. Проблема делимости жилых помещений

Проблема раздела жилых помещений между участниками общей долевой собственности весьма актуальна и с позиции законодательства и практики его применения, и с точки зрения нашего исследования. Жилое помещение, как и любая вещь, объект гражданских прав, может находиться в общей собственности. Заметим, что отношения общей собственности на жилое помещение регулируются исключительно гражданским законодательством (нормами главы 16 ГК РФ), а жилищное законодательство специальных норм по поводу указанных отношений не содержит (за исключением, пожалуй, ст. 41–43 ЖК, устанавливающих режим долевой собственности на общее имущество в коммунальной квартире, который по сути не является режимом общей собственности в чистом виде, о чем речь пойдет далее). Вместе с тем право общей собственности на жилые помещения возникает очень часто, например: в случаях приобретения жилого помещения в общую собственность нескольких лиц, в том числе при приватизации, участии в долевом строительстве, совершении гражданско-правовых сделок; включения жилого помещения в состав общего имущества супругов; наследования жилого помещения; отчуждения доли в праве собственности на жилое помещение другому лицу или лицам.

Кроме того, жилые помещения могут находиться не в собственности, а в общем пользовании нескольких лиц, в частности если они предоставлены по договору социального, коммерческого, специализированного найма или переданы в пользование члену кооператива при неполной выплате паевого взноса.

Если жилое помещение принадлежит на праве общей собственности или предоставлено в пользование членам одной семьи, проблема его раздела между ними не возникает. Они сообща пользуются домом, квартирой или комнатой, имеют равные права и несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из права собственности или пользования. Но в случае отсутствия или утраты между ними семейных связей неизбежно возникает проблема раздела жилого помещения или выдела в натуре доли одного из собственников, которая напрямую связана с проблемой делимости жилого помещения.

В соответствии с правилом ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой. Таким образом, жилое помещение признается делимым, если его можно разделить на части, каждая из которых будет соответствовать признакам жилого помещения (изолированность, способность быть объектом гражданских прав, пригодность для постоянного проживания). В противном случае оно считается неделимым.

Бесспорно, комната как минимальная структурная единица многоквартирного или жилого дома должна признаваться неделимой вещью.

Более или менее понятен подход к вопросу делимости жилого дома. Как отмечает О. М. Козырь, по своей природе этот объект следует отнести к делимым, в значительном числе случаев он делим и практически, поэтому правила ст. 252 ГК РФ о разделе и выделе доли применяются к нему в полном объеме⁴⁶.

Такой раздел или выдел допускается, если он не запрещен законом или возможен без несоразмерного ущерба имуществу. В соответствии с пп. «а» п. 6 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 10 июня 1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» (в

⁴⁶ Козырь О. М. Актуальные вопросы права общей долевой собственности: раздел жилого помещения и выдел из него доли // Гражданское право современной России / сост. О. М. Козырь и А. Л. Маковский. М.: Статут, 2008 (СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства).

ред. от 06.02.2007)⁴⁷ выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ). В соответствии с п. 7 Постановления суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т. п. Пленум рекомендует судам при рассмотрении дел, связанных с разделом жилого дома, назначать судебную экспертизу с целью установления факта возможности разделить дом или выделить из него часть без ущерба его назначению.

В случае невозможности раздела жилого дома или выдела его части в натуре участники общей собственности могут обратиться с требованием об определении порядка пользования жилым домом и хозяйственными постройками, разрешая которое суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования (п. 8 Постановления). При определении порядка пользования неделимым жилым домом отдельные комнаты предоставляются в индивидуальное пользование участникам общей собственности, в то время как вспомогательные помещения и другое имущество, предназначенное для обслуживания более одной комнаты в доме, остается в совместном владении и пользовании.

Кроме того, при невозможности выдела доли в натуре суд вправе прекратить право общей собственности на дом выделяющегося сособственника и взыскать в его пользу по его требованию денежную компенсацию стоимости его доли с других участников. Таким образом, жилой дом в зависимости от его технических характеристик может быть как делимым, так и неделимым. По мнению А. Е. Тарасовой, при разделе индивидуального дома между сособственниками он трансформируется в многоквартирный дом, подпадающий под определение, содержащееся в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. В случае невозможности раздела индивидуального дома на изолированные части (с отдельными выходами на прилегающий земельный участок) он сохраняет статус индивидуального дома, но рассматривается как неделимый объект⁴⁸.

В отношении вопроса делимости квартиры позиция законодателя и высших судебных инстанций неоднозначна. С одной стороны, законом допускается существование коммунальных квартир, которые состоят из комнат, признаваемых самостоятельными жилыми помещениями – объектами гражданских и жилищных прав. При этом правовой режим коммунальных квартир содержит элементы режима общей собственности, поскольку общее имущество принадлежит на праве долевой собственности собственникам комнат, а при продаже комнаты остальные собственники комнат в коммунальной квартире имеют преимущественное право ее покупки в порядке, предусмотренном ст. 250 ГК РФ.

С другой стороны, законодатель умалчивает о возможности раздела не коммунальной квартиры, принадлежащей гражданам на праве собственности, занимаемой по договору социального найма или относящейся к специализированному жилищному фонду. Един-

⁴⁷ Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961–1993. М.: Юридическая литература, 1994; СПС «КонсультантПлюс»: Законодательство.

⁴⁸ Тарасова А. Е. Правовой режим коммунальных квартир: коллизии законодательства и практика их разрешения // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 44–47.

ственная норма, разрешающая такой раздел, – это ст. 127 ЖК РФ «Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива». Такой раздел допускается между лицами, имеющими право на пай, если каждому из них может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки изолированных помещений в изолированные. Следует заметить, законодатель не уточняет, что подразумевается под изолированными помещениями: комнаты (с превращением квартиры в коммунальную) или изолированные части с отдельным входом и вспомогательными помещениями (что тоже возможно, например в каких-нибудь пентхаусах или таун-хаусах).

Ю. К. Толстой справедливо отмечает, что отсутствие нормы, предусматривающей раздел жилого помещения, предоставленного в социальный наем, – это не пробел, а квалифицированное умолчание, выражающее отрицательное отношение законодателя к образованию коммунальных квартир в результате раздела⁴⁹. Эта позиция подтверждается и единообразной судебной практикой, и разъяснением Пленума Верховного суда, данным в п. 31 Постановления от 02.07.2009 № 14, в соответствии с которым ЖК РФ не содержит норм о праве члена семьи нанимателя требовать от наймодателя заключения с ним отдельного договора социального найма⁵⁰.

Остается неясным отношение законодателя к разделу квартир, находящихся в собственности граждан или организаций. Позиция Пленума Верховного суда РФ по этому вопросу косвенно выражена в п. 3 Постановления от 02.07.2009 № 14, где указано, что спор об определении порядка пользования жилым помещением (жилым домом или квартирой), связанный со спором о праве собственности на него (в частности, о признании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), подсуден мировому судье или районному суду в зависимости от цены иска. Исходя из данного разъяснения, – замечает А. Е. Тарасова, – доля в общей собственности на квартиру не может быть выделена в натуре, а только определена для целей владения и пользования жилым помещением⁵¹. Таким образом, правоприменительная практика не допускает раздел жилого помещения с образованием коммунальной квартиры, т. е. исходит из принципа неделимости квартиры, не имеющей статуса коммунальной. Заметим, что этот вывод носит косвенный характер. Но вместе с тем существует еще одно разъяснение Пленума Верховного суда РФ, содержащееся в п. 12 Постановления от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»⁵², где указано, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой. Исходя из этого разъяснения можно сделать вывод, что квартира признается делимой только при наличии возможности образования из нее изолированных жилых помещений, соответствующих понятию квартиры. Раздел приватизированной квартиры (находящейся в общей собственности) с образованием коммунальной квартиры правоприменителем не допускается.

А. Е. Тарасова замечает, что в итоге сложился двойственный подход к определению правового режима жилого помещения: гражданское законодательство исходит из понимания жилого помещения как единой, неделимой вещи, напротив, жилищное законодательство

⁴⁹ Толстой Ю. К. Жилищное право. С. 141–142.

⁵⁰ Более подробно см. об этом в параграфе 2.2 настоящей работы.

⁵¹ Тарасова А. Е. Указ. соч. С. 44–47.

⁵² Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

рассматривает его в одних случаях как неделимый объект, а в других – как делимый, закрепляя комнаты и части квартир в числе видов жилых помещений⁵³.

⁵³ Тарасова А. Е. Указ. соч. С. 44–47.

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.