**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение 2

Глава 1. Понятие жилища и жилищного правоотношения

1.1 Жилые помещения как объекты правоотношения 5

1.2 Понятие жилищных правоотношений 12

Глава 2. Особенности прекрашения жилижных правооношений

2.1 Прекращение жилищных правоотношений собственниками жилых помещений 20

2.2 Прекращение жилищных правоотношений лицами, не являющимися собственниками жилых помещений 48

2.3 Прекращение вещно-правовых отношений по пользованию чужими жилыми помещениями 65

Заключение 75

Библиографический список 78

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Особенности жилищных правоотношений заключаются как в специфике объекта, так и в регламентации их совершения. Жилище имеет строго целевое назначение. Оно предназначено исключительно для проживания граждан. Следовательно, правоотношения по поводу жилых помещений имеют определенные законом пределы. Основания возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений содержится в актах гражданского законодательства. Вместе с тем в актах жилищного законодательства также есть большое количество норм, регулирующих те ли иные основания (например, прекрашение договора социального найма жилого помещения, выселение, договор обмена и т.п.).

Для правильного применения правовых норм, регулирующих сделки, в которых в качестве объекта выступает жилое помещение, необходимо проводить черту между гражданским и жилищным законодательством. Гражданское законодательство регулирует вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота. Отношения, связанные с использованием жилища, его эксплуатацией, и целый ряд других вопросов регулируются жилищным законодательством. Нельзя не отметить то обстоятельство, что Конституция Российской Федерации относит к разной компетенции гражданское законодательство, с одной стороны, и жилищное - с другой.

Регулируемые Жилищным кодексом РФ отношения (жилищные отношения) имеют неоднородный характер. Некоторые из них представляют собой разновидность административно-правовых отношений, например отношения, возникающие в связи с учетом жилищного фонда, отнесением помещений к числу жилых помещений и исключением их из жилищного фонда, получением разрешения на переустройство и перепланировку жилых помещений, и др. Другие отношения по своему существу являются гражданско-правовыми. Это, в частности, возникающие между собственниками жилых помещений отношения по поводу пользования общим имуществом и управления многоквартирными домами.

Некоторые жилищные отношения оказываются одновременно специальной разновидностью гражданско-правовых отношений, и в этом случае возникает вопрос о том, нормы какого законодательства - гражданского или жилищного - должны применяться для регулирования таких отношений.

Особую актуальность тема приобретает в связи с изменениями, которые произошли в жилищном законодательстве в связи с введение нового Жилищного кодекса РФ.

**Степень научной разработанности темы.** Следует отметить, что, не смотря на то, что рассмотрением оснований прекращения жилищных правоотношений занималось значительное количество ученых их научные работы полностью или частично выполнены на базе недействующего в связи с введением нового Жилищного кодекса Российской Федерации законодательства, что явилось не малой проблемой при проведении дипломного исследования. Свои научные труды рассматриваемой теме посвятили такие авторы как Агафонова Н.Н., Ватман Д.П., Вишневская О.С., Емелкина И.А., Жицинский Ю.С., Кичихин А.Н., Конякина Т.Н., Корнеев С.М., Крашенинников П.В., Литовкин В.Н., Лыкова Э.Б., Макаров С.Ю., Марткович И.Б., Мушкин А.Е., Никитюк П.С., Потапова Н.С., Седугин П.И., Сенчищев В.И., Скрипко В.Р., Сысоев В.А., Титова А.А., Тихомирова М.Ю., Толстой Ю.К., Формакидов Д.А., Чигир В.Ф., Щенникова Л.В. и другие.

**Целью** работы является определить основания прекращения жилищных правоотношений. Дать понятие и общую характеристику наиболее распространенных оснований прекращения жилищных правоотношений, рассмотреть проблемы возникающие при прекращении жилищного правоотношения, по возможности предложить пути их решения.

**Задачи** стоящие перед исследованием следующие:

* рассмотреть понятие жилища и жилищных правоотношений;
* проанализировать основные вопросы правового регулирования прекращения жилищных правоотношений;
* классифицировать основания прекращения жилищных правоотношений;
* изучить материалы судебной практики.

**Объектом исследования дипломной работы** являются общественные отношения возникающие в области прекращения жилищных правоотношений, реализации при этом прав и интересов заинтересованных лиц.

**Нормативную базу** работы составили: Конституция РФ, гражданское и жилищное законодательство РФ, гражданское и жилищное законодательство РСФСР, федеральные законы.

**Методы исследования**. При проведении исследования использовались методы социально-правового, историко-правового, статистического и логико-юридического исследования, диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики.

**Структура работы.** Дипломная работа состоит из введения, двух глав, включающих в себя пять параграфов, заключения, библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩА И ЖИЛИЩНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ

## 1.1 Жилые помещения как объекты правоотношения

Исходя из самого названия жилого помещения очевидно, что оно, в отличие от других объектов недвижимости, имеет специальное назначение. Согласно п. 2 ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. В литературе отмечается, что такое проживание может иметь временный или постоянный характер[[1]](#footnote-1). Главным, пожалуй, является то, что помещение должно обладать определенным уровнем благоустройства, достигнутым в данном населенном пункте, отвечать санитарным и техническим нормам. В связи с этим жилые помещения следует отличать от строений, расположенных на садовых, дачных и иных земельных участках. На практике часто встречаются случаи, когда названные строения отвечают всем требованиям, чтобы считаться пригодными для проживания. Согласно ч. 3 ст. 9 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики"[[2]](#footnote-2) данные помещения могут быть переоформлены гражданами в жилые дома с приусадебными участками на праве частной собственности в порядке, установленном законодательством.

При рассмотрении вопроса о целевом назначении жилого помещения нельзя не обратиться к теме о пределах и ограничениях осуществления прав домовладельцами. Этот вопрос уже был предметом глубокого исследования, проведенного П.В. Крашенинниковым[[3]](#footnote-3). Различие правовой природы этих двух категорий заключается в том, что пределы осуществления права устанавливаются законом, тогда как ограничения основаны на воле собственника или воле судебных органов. Пределы как общие основания стеснения права собственности объективны, а ограничения - субъективны и являются частными установлениями.

Ввиду целевого назначения объекта законодатель устанавливает запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также нарушение прав и интересов соседей. Последняя норма имеет большое значение для многоквартирных домов. ГК РФ устанавливает ответственность за нарушения этих предписаний. Согласно ст. 293 ГК, если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения. В тех случаях, когда, несмотря на предупреждение, собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Собственник жилого помещения должен соблюдать санитарные, строительные нормы и правила. Так, например, собственник квартиры в многоквартирном доме без разрешения компетентных органов не вправе произвести переустройство квартиры (п. 5 ст. 12 ФЗ «О товариществах собственников жилья»)[[4]](#footnote-4).

Что касается ограничений права собственности на жилище, то к их числу относятся установленные по воле собственника или суда ипотека, аренда, арест имущества.

С учетом изложенного, представляется, можно сделать следующий общий вывод. Жилое помещение как объект права собственности является недвижимостью, имеет все характерные признаки недвижимости, в том числе государственную регистрацию. Вместе с тем, в отличие от других объектов недвижимости, жилое помещение имеет строго целевое назначение, что в конечном счете предопределяет наличие многочисленных пределов осуществления права собственности.

Анализ норм действующего законодательства позволяет говорить о том, что понятие "жилое помещение" имеет собирательное значение. Поскольку первоначальной формой удовлетворения жилищной потребности являлось строительство жилого дома, именно с ним отождествляли рассматриваемое понятие. Однако жилой дом - не единственная разновидность жилых помещений. Поскольку в строительстве жилого дома, как правило, участвовало несколько лиц, последний поступал в общую собственность. Со временем люди пытались произвести раздел дома с тем, чтобы стать индивидуальными собственниками выделенных частей. В результате таких намерений в законодательстве появился такой вид жилого помещения, как часть жилого дома.

Вопрос о допустимости юридического деления дома, т.е. образования из него нескольких самостоятельных объектов права собственности, долгое время был предметом оживленной дискуссии. Как пишет М.В. Зимелева, "выделенная часть вещи - это определенная часть вещи, обособленная от других частей, но связанная с ними, т.е. не отделенная от них пространственно. Выделение частей не прекращает существования всей вещи в целом как предмета природы, так как физического раздробления или разделения ее не происходит. Но в то же время она перестает быть единым объектом права собственности, так как каждая выделенная часть превращается в самостоятельный объект права, в частности в объект права собственности, юридическая судьба которого не зависит от судьбы других выделенных частей. Институт этот был известен уже в Риме под названием "общность в выделенных долях"[[5]](#footnote-5).

Свои сомнения по поводу неделимости дома высказывал Г.Ф. Шершеневич: «Существуют воззрения, распространенные в практике, в силу которых дом признается неделимым по существу... Обширный дом может иметь многочисленные службы и пристройки, так что при разделе каждая часть была бы снабжена всем необходимым... Что мешает разделу дома капитальной внутренней стеной... Следует признать, что по существу дом должен предполагаться вещью раздельной, но что предположение это может быть опровергнуто доказательством невозможности деления данного дома с сохранением за частями экономического значения целого»[[6]](#footnote-6).

В советском гражданском праве первоначально проблема решалась согласно установившейся тогда практике нотариальных и коммунальных органов: жилой дом - неделимая вещь, представляющая собой единый хозяйственный объект и архитектурное целое. Поэтому в практике не допускается возникновение у собственника права индивидуальной личной собственности на реальную часть дома, а признается возможным лишь установление размера долей в праве собственности на дом, принадлежащий субъектам этого права[[7]](#footnote-7).

Вместе с тем существовала и другая точка зрения. Ряд авторов, анализируя приведенную выше практику, пришли к выводу о необходимости ее изменения и высказались за допустимость реального раздела дома на обособленные реальные части и закрепления этих частей на праве индивидуальной собственности за одним из сособственников. Что же касается тех частей дома, которые не могут быть обособлены (крыша, фундамент, лестничные клетки и т.д.), то они остаются в общей собственности самостоятельных собственников обособленных частей дома[[8]](#footnote-8).

Неопределенность в доктрине не могла не сказаться на правоприменении. Так, например, Черепахин Б.В. обращал внимание на противоречивость практики, когда нотариусы признавали право собственности на арифметическую долю в доме, а судьи - на конкретные помещения в доме[[9]](#footnote-9). Впоследствии Верховный Суд СССР в постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" признал, что требования о разделе подлежат удовлетворению, когда выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования[[10]](#footnote-10).

Другой распространенной формой удовлетворения жилищной потребности граждан является приобретение квартир в многоквартирных домах. Особенность квартиры заключается в том, что связь квартиры с земельным участком не прямая, а опосредованная домом, в котором она находится[[11]](#footnote-11). В связи с этим указывают, что включение таких помещений в категорию недвижимости должно быть предусмотрено в законе[[12]](#footnote-12).

Несмотря на то что ГК РФ в отдельных своих статьях упоминает о квартире как об объекте недвижимости, а следовательно, вопрос является решенным, полагаем, что специальное указание в законе лишь подтверждает наличие у квартиры признаков, достаточных для отнесения последней наряду с жилым домом к числу недвижимого имущества. Квартира не может быть перенесена в другое место без изменения местонахождения дома в целом.

Следует согласиться с мнением Агафоновой Н.Н. которая отмечает, что законодатель совершенно прав, выделяя квартиру в качестве самостоятельного объекта права собственности[[13]](#footnote-13). Квартира не может быть приравнена по правовому режиму к жилому дому, поскольку является частью многоквартирного дома, имеющего сложную систему отношений. Не может быть приравнена квартира по правовому режиму и к части жилого дома. Являясь частью многоквартирного дома, квартира имеет только один общий коридор, обеспечивающий выход на улицу сразу нескольким собственникам аналогичных жилых помещений. Как уже ранее было замечено, при разделе жилого дома каждому из сособственников должен быть обеспечен отдельный вход (выход).

Пожалуй, самой дискуссионной в жилищной сфере остается тема о части квартиры (комнаты) как объекте права собственности. До начала 90-х годов комнаты в квартирах не могли выступать объектами права собственности. Они могли быть лишь объектами договора найма. Ситуация изменилась с принятием 4 июля 1991 года Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», где было предусмотрено право граждан на приобретение в собственность комнат в коммунальной квартире[[14]](#footnote-14). Позднее Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1991 года предусмотрел возможность купли-продажи освободившейся комнаты в коммунальной квартире[[15]](#footnote-15).

Таким образом, на сегодняшний день можно окончательно говорить о том, что в действующем законодательстве комната признается самостоятельным объектом права собственности. Следует согласиться с П.В. Крашенинниковым в том, что такое решение вряд ли можно отнести к большим достижениям отечественного законодательства, поскольку отдельные комнаты не могут в полной мере удовлетворить жилищно-бытовые потребности граждан. Однако законодатель не мог не отреагировать на сложившуюся социально-экономическую ситуацию в жилищной сфере. Сегодня сотни тысяч семей проживают в комнатах коммунальных квартир. Запрет на оборот комнат по существу означал бы ограничение прав граждан, в них проживающих, по сравнению с другими гражданами - пользователями других жилых помещений[[16]](#footnote-16). Помимо этого, хотелось бы отметить, что, коль скоро такое законодательное решение было принято, оно должно быть последовательно проведено в различных нормативно-правовых и судебных актах. Правовой режим объекта не должен содержать пробелов и противоречий, избранно распространяться в отношении однородной группы объектов.

Так, например, согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 24 августа 1993 года 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[[17]](#footnote-17).

Думается, позицию в этом вопросе, занятую Верховным Судом, едва ли можно признать удовлетворительной и с точки зрения действующего законодательства, и с точки зрения практической необходимости. Как уже было отмечено, действующее законодательство признает изолированную комнату самостоятельным объектом права индивидуальной собственности. В частности, допускается приватизация изолированной комнаты в коммунальной квартире. По своему строению коммунальная квартира, как правило, не отличается от квартиры, не имеющей такого статуса. И у той и у другой квартиры имеется только один вход. Нам представляется, что целесообразнее было бы признание возможности выдела доли в натуре, если имеется возможность предоставления сособственнику изолированной жилой комнаты с установлением в отношении объектов общего пользования (санузла, коридора, кухни) конструкции общей долевой собственности, аналогичной той, которая используется по отношению к объектам общего пользования всего многоквартирного дома. Данное решение делает "реальной" возможность выдела доли в натуре и в большей степени учитывает интересы сособственников.

Думается, что разъяснения, данные в вышеуказанном Постановлении Пленума Верховного Суда РФ, во многом сформулированы под влиянием Постановления Пленума Верховного Суда СССР № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" от 31 июля 1981 года[[18]](#footnote-18). Указанное Постановление содержит, по сути, аналогичное разъяснение, что дает нам основание полагать об отождествлении правового режима жилого дома и квартиры в многоквартирном доме, что является небесспорным. Как справедливо отмечает Ярошенко К.Б., "квартира и жилой дом должны рассматриваться как самостоятельные объекты права собственности, правовой режим которых может не совпадать"[[19]](#footnote-19).

Таким образом, действующее законодательство предусматривает четыре разновидности жилого помещения: жилой дом, квартира, изолированная часть жилого дома и квартиры.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан. В связи с тем что почти каждый человек живет в семье или стремится ее создать, оно служит местом жительства сразу нескольких людей. Проведение приватизации в нашей стране привело к тому, что в настоящее время жилое помещение чаще всего выступает объектом права общей собственности.

# 1.2 Понятие жилищных правоотношений

В жилищных законах не содержится определение понятия «жилищные отношения». До принятия ЖК РСФСР под жилищными правоотношениями обычно понимались исключительно гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями, эти отношения регулировались гражданским законодательством. После кодификации жилищного законодательства и принятия в 1983 г. ЖК РСФСР понятие «жилищные отношения» стало рассматриваться в более широком смысле, как общее, собирательное понятие, охватывающее все виды жилищных отношений[[20]](#footnote-20).

Необходимость выработки такого понятия была обусловлена потребностью в комплексном подходе к решению жилищных вопросов в условиях существенного изменения и усложнения характера задач в области обеспечения граждан жильем[[21]](#footnote-21). По мнению Ю.К. Толстого, понятие «жилищные отношениям является собирательным. На это следует обратить внимание, поскольку в обыденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями по использованию уже полученного или приобретенного жилья[[22]](#footnote-22). Понятие «жилищные отношения» имеет в жилищном законодательстве такое же значение, как, например, понятие «водные отношения в водном законодательстве, понятие «лесные отношения» — в лесном законодательстве, где эти понятия охватывают совокупность различных по юридической природе общественных отношений, регулируемых соответственно водным и лесным законодательством.

Жилищные правоотношения это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, как справедливо отмечает Э.Б. Лыкова, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права. При этом наметился как широкий подход к рассматриваемой проблеме, так и чрезвычайно узкий[[23]](#footnote-23).

В частности, С.М. Корнеев относит к жилищным отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности[[24]](#footnote-24). Ю.К. Толстой называет, по существу, жилищными те же отношения, но полагает «жилищные отношения» собирательным понятием, включающим отдельные виды отношений разноотраслевой принадлежности[[25]](#footnote-25). В.Н. Литовкин считает жилищными исключительно отношения по владению и пользованию чужим имуществом, принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве). При этом отношения, возникающие из потребления собственною жилища, выводятся им за границы жилищных отношений[[26]](#footnote-26).

Разделяя в основном широкий подход к определению круга жилищных правоотношений, считаем возможным дать следующую их классификацию. Нельзя не согласиться с предложенным Ю.К. Толстым делением всех жилищных отношений на две большие группы:

1) организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения;

2) отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства.

При этом организационные правоотношения автор не подвергает делению на отдельные виды, ограничиваясь лишь примерным их перечнем (отношения по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилья). Поскольку эти два вида правоотношений приведены автором в качестве примера, можно предположить, что имеются и другие виды организационных отношений. Жилищный фонд может находиться в собственности юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов, а также муниципальных образований, которые управляют жилищным фондом через сеть создаваемых ими органов управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ). Возникающие в процессе управления жилищным фондом отношения являются управленческими, и вряд ли их следует относить к числу организационных жилищных правоотношений. Иначе обстоит дело с отношениями, складывающимися между жилищно-эксплуатационными организациями и различными пользователями жилых помещений, основанными, как правило, на договоре найма. И хотя в них, как считает Э.Б. Лыкова, есть элементы организационных отношений, строятся они на началах равенства их участников[[27]](#footnote-27).

К организационным следует отнести лишь один вид отношений, связанный с учетом нуждающихся граждан в жилье и распределением жилых; помещений из фонда социального использования, а также жилых помещений в жилищных или жилищно-строительных кооперативах. Они лежат в основе тех правоотношений, которые возникают в дальнейшем в связи с использованием предоставленного по ордеру жилья. Организационные отношения неразрывно связаны с жилищными, и их целесообразно отнести к одному из видов жилищных правоотношений[[28]](#footnote-28).

Правоотношения по использованию жилых помещений гражданами в основном являются имущественными, хотя среди них можно выделить небольшую группу личных неимущественных отношений (например, отношения соседства в коммунальной квартире).

С созданием рынка жилья в рыночные отношения вовлечены жилые помещения, входящие во все жилищные фонды, за исключением фонда социального использования. Жилые помещения из этого фонда распределяются среди нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и передаются им бесплатно, т.е. без использования рыночных механизмов, в частности договора купли-продажи. Этим и обусловлено возникновение организационных отношений по поводу распределения жилья. На регулирование складывающихся при этом отношений в основном и был рассчитан ЖК РСФСР.

Что касается рыночных отношений, то они возникают, как правило, из договора коммерческого найма жилого помещения, а также договора поднайма и других оснований. Они являются в основном возмездными и регулируются ГК РФ.

Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1. возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
2. пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
3. пользования общим имуществом собственников помещений;
4. отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
5. учета жилищного фонда;
6. содержания и ремонта жилых помещений;
7. переустройства и перепланировки жилых помещений;
8. управления многоквартирными домами;
9. создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
10. предоставления коммунальных услуг;
11. внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
12. контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Жилищные отношения по использованию жилья можно также подразделить на отдельные группы в зависимости от оснований их возникновения.

В частности, они могут возникать из:

* договора социального найма жилого помещения;
* договора коммерческого найма жилого помещения;
* членства в ЖСК (ЖК);
* членства в семье гражданина — собственника жилого помещения;

—членства в семье нанимателя жилого помещения, члена ЖСК (ЖК);

* договора найма служебного жилого помещения;
* договора найма жилого помещения в общежитии или другого специализированного жилого помещения;
* договора пожизненного содержания с иждивением;
* завещательного отказа;
* договора поднайма жилого помещения, договора о вселении временных жильцов и др.

По объему жилищных прав все пользователи могут быть условно разделены на две группы:

* имеющие самостоятельное право постоянного пользования жилым помещением (их можно условно именовать «первичными» пользователями — после собственника или органа, им управомоченного);
* не имеющие самостоятельного права пользования жилым помещением (их условно можно именовать «вторичными» пользователями жилого помещения).

В данной работе мы будем рассматривать только отношения, которые возникают в связи с утратой права собственности или иных вещных прав на жилище.

Как уже отмечалось особенностью российского законодательства является отсутствие перечня оснований прекращения жилищных правоотношений.

Однако анализируя гражданское и жилищное законодательства законодательство можно их выделить и классифицировать по различным основаниям.

В зависимости от юридического факта являющегося основанием прекращения жилищного правоотношения:

* события (пожар, наводнение, другие обстоятельства, в результате которых жилище прекращает существование);
* действия (прекрашение договора социального найма, купля-продажа, и т.д.)
* административные или судебные акты (выселение, переселение и т.п.).

В зависимости от отрасли правового регулирования выделяют следующие основания:

* основания, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации (купля-продажа, мена, рента и т.п.);
* основания, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации (прекрашение договора социального найма, обмен, выселение и т.д.).

В зависимости от относимости прекращения жилищного правоотношения к сделкам:

* являющиеся сделками;
* сделками не являющиеся.

В зависимости от принадлежности жилищного помещения можно выделить следующие основания:

* прекращение правоотношения собственником;
* прекращение правоотношения лицом, не являющимся собственником;
* прекращение правоотношения лицом, обладающим ограниченными вещными правами на жилое помещение.

Последняя классификация оснований прекращения жилищных правоотношений является наиболее приемлемой для полного рассмотрения и раскрытия темы дипломного исследования.

# ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕКРАШЕНИЯ ЖИЛИЖНЫХ ПРАВООНОШЕНИЙ

# 2.1 Прекращение жилищных правоотношений собственниками жилых помещений

Как правило, прекрашение жилищных правоотношений собственниками, являются сделками. В работе будут рассмотрены наиболее важные из них.

Бесспорно, самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение и приобретение жилья, является договор купли-продажи жилого помещения. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое жилище, а покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму.

В качестве сторон по данному договору могут выступать граждане, юридические лица и муниципальные образования. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи выступает собственник жилой площади[[29]](#footnote-29).

В отличие от прежнего законодательства Гражданский кодекс Российской Федерации ограничивается простой письменной формой заключения договора продажи путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550).

Гражданский кодекс не предусматривает обязательное нотариальное оформление договора продажи (как, впрочем, и мены, и дарения) недвижимого имущества. Вся нагрузка по соблюдению законодательства при оформлении соответствующих соглашений ложится на учреждения юстиции - органы государственной регистрации.

Договор обязательно должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, общую площадь (на практике указывают и жилую площадь). При отсутствии этих данных договор считается незаключенным. Представляется, что для квартир необходимо указывать и этаж продаваемого жилья.

Некоторое исключение из общего правила, изложенного в части первой ГК, предусматривается в отношении цены продаваемого жилья и другой недвижимости. Согласно ст. 555 при отсутствии условия о цене договор купли-продажи жилого помещения считается незаключенным.

Для более полной защиты прав покупателей независимо от того, юридическое это лицо или физическое, в ГК (ст. 556) установлено правило, по которому передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом, если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилья на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать жилое помещение, а покупателя - его принять. Само по себе принятие покупателем жилого помещения, не соответствующего условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Достаточно четко Гражданский кодекс урегулировал отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости. Из ст. 552 ГК следует, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования. При этом виды права на земельный участок могут быть различны[[30]](#footnote-30).

Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды на соответствующий земельный участок.

Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец дома.

Гражданский кодекс Российской Федерации вводит специальную норму, устанавливающую особенности продажи жилых помещений, если в них проживают граждане, имеющие на это жилище самостоятельное право пользования. Например, когда происходит переход права собственности на жилое помещение, в котором остаются проживать члены семьи продавца, они согласно ст. 292 ГК сохраняют право пользования этим жилищем. Это возможно и при отчуждении жилого помещения, приобретенного по рентному договору, существенным условием которого было проживание отчуждателя на данной площади. В ст. 558 ГК устанавливается, что существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования им после его приобретения покупателем (например, члены семьи собственника), является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" содержит прямой запрет на продажу заселенных домов государственного, муниципального, и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них граждан. Причем данной норме придана обратная сила, т.е. она распространяется и на сделки, заключенные до вступления в силу названного Закона. Приведем конкретный пример.

Дом, состоящий из двух корпусов, находился на балансе НПО "Машиностроитель". В декабре 1991 г. НПО и Международная ассоциация делового сотрудничества "Пэком" заключили договор купли-продажи дома.

Проживающие в доме граждане обратились в суд с иском к НПО и ассоциации о признании договора недействительным. Ленинградский районный народный суд Москвы в удовлетворении иска отказал.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда решение народного суда оставила без изменения.

Президиумом Московского городского суда дело не рассматривалось в связи с отсутствием кворума.

Заместитель Генерального прокурора Российской Федерации в протесте поставил вопрос об отмене судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации 17 февраля 2002 г. протест удовлетворила по следующим основаниям.

Отказывая в иске, народный суд пришел к выводу о том, что при заключении договора не были нарушены требования закона. Договор заключен с согласия Министерства машиностроения СССР, нотариально удостоверен и зарегистрирован в БТИ.

Между тем решение вынесено народным судом вопреки требованиям Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики" и без учета конкретных обстоятельств данного дела.

Как видно из материалов дела, дом, в отношении которого возник спор, относится к государственному жилищному фонду.

Согласно ч. 3 ст. 19 названного Закона не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан.

В материалах дела нет данных о том, что проживающие в доме граждане дали согласие на его продажу.

Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. "О введении в действие Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" предусмотрено, что совершенные до принятия Закона договоры купли-продажи и аренды жилья, противоречащие ч. 3 ст. 17 и ч. 3 ст. 19 указанного Закона, подлежат отмене.

Эти требования Закона не были учтены судом[[31]](#footnote-31).

С расширением рынка недвижимости в жилищной сфере широкое распространение получил договор мены жилого помещения. В соответствии со ст. 567 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность один товар в обмен на другой. По такому договору собственник жилого помещения может обменять принадлежащее ему жилище на любое имущество, которое не изъято из гражданского оборота. Например, на другое жилье, автомобиль, гараж, предприятие, ювелирное изделие, ценные бумаги и т.п.

Если происходит мена одного жилища на другое, то каждый участник договора обладает правом собственности на обмениваемое помещение, при этом каждый из участвующих в договоре считается продавцом жилого помещения, которое он передает, и покупателем жилища, которое он получает. В связи с этим договор мены имеет много общего с договором купли-продажи. При мене жилье обменивается на какое-либо имущество (в данном случае на жилье), а при купле-продаже жилое помещение также обменивается, только на деньги. Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется по тем же правилам, что и в договоре купли-продажи (предмет, форма, переход права собственности, права и обязанности сторон и т.п.).

Прежнее гражданское законодательство предусматривало только мену равноценного имущества. Сегодня данное положение остается общим правилом. Обмениваемые жилые помещения предполагаются равноценными. Вместе с тем Гражданский кодекс предусматривает возможность заключения договора мены неравноценными товарами. В таких случаях сторона, обязанная передать помещение, цена которого ниже цены жилья, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать жилое помещение, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором (п. 2 ст. 568 ГК)[[32]](#footnote-32). Например, договором мены может быть предусмотрен обмен пятикомнатной квартиры на двухкомнатную с доплатой либо четырехкомнатная квартира меняется на трехкомнатную и автомобиль.

Право собственности на обмениваемые жилые помещения возникает у каждой стороны с момента государственной регистрации по месту нахождения жилья.

На практике встречаются случаи заключения договора мены с нарушением общих положений Гражданского кодекса. В качестве примера приведем спор, рассмотренный в судах различных инстанций.

Прокурор Головинской межрайонной прокуратуры г. Москвы обратился с требованием к акционерному обществу (АО) "Огни Арбата", департаменту муниципального жилья г. Москвы, гражданам Ж., Д., А. о признании недействительными договоров о передаче жилья в собственность, купли-продажи и мены квартир.

Он сослался на следующие обстоятельства. В четырехкомнатной квартире в г. Москве проживали Борисов И. и его сын Борисов В. Решением народного суда Борисов И. в 1975 г. признан недееспособным. Опекуном назначен сын Борисов В. С 1979 г. Борисов И. находился на стационарном лечении в психиатрической больнице.

В декабре 1996 г. Борисову В. квартира передана в собственность в порядке приватизации одному, с ущемлением прав недееспособного Борисова И., который в число собственников включен не был.

Затем Борисов В. заключил договор купли-продажи квартиры с АО "Огни Арбата", а по договору мены, заключенному между этим АО и гражданами Д., Ж., А., квартира перешла в собственность Ж.

Прокурор просил признать все эти договоры недействительными, выселить Ж. из квартиры, занимаемой Борисовыми.

Решением Головинского межмуниципального народного суда г. Москвы признаны недействительными: договор о передаче квартиры в собственность Борисову В. в порядке приватизации; свидетельство о его праве собственности на жилище; договор купли-продажи квартиры с указанием о возврате сторон в первоначальное положение; договор мены квартирами с приведением сторон в первоначальное положение. Тем же решением Ж. совместно с проживающим с нею ребенком выселена из двухкомнатной квартиры, полученной по договору мены, без предоставления другого жилого помещения.

Определением судебной коллегии Московского городского суда решение оставлено без изменения.

Заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации в протесте поставил вопрос об отмене решения и кассационного определения в части последствий признания недействительными договора о передаче в собственность квартиры Борисову В., свидетельства о праве на жилье на его имя и договора купли-продажи этой квартиры, а также в части признания недействительным договора мены и последствий признания этого договора недействительным.

Президиум Московского городского суда 18 октября 2001 г. протест удовлетворил по следующим основаниям.

Суд обоснованно признал, что договор о передаче квартиры в собственность одному Борисову В. заключен с нарушением Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и ущемлением прав недееспособного Борисова И.

В связи с признанием недействительным договора о передаче квартиры Борисову В. в собственность судом правильно признаны недействительными свидетельство о его праве на квартиру и договор купли-продажи квартиры, заключенный им с АО.

Признав недействительными передачу квартиры в собственность Борисову В. и договор купли-продажи квартиры, суд не определил конкретных мер, необходимых для приведения сторон в первоначальное положение; не обсудил вопрос о восстановлении прежнего режима жилого помещения и других последствиях признания сделки недействительной.

На день рассмотрения дела в суде покупатель квартиры (акционерное общество) передал ее по договору мены в собственность другим лицам - А., Д., Ж. Суд признал недействительным весь договор мены и указал, что стороны по этому договору следует привести в первоначальное положение, но фактически стороны в первоначальное положение не привел, а решил лишь вопрос о выселении Ж. из квартиры, проданной Борисовым В., указав, что она подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

Как видно из договора мены, в нем были определены доли Д., А. и Ж. в праве собственности на коммунальную квартиру, которую они приватизировали; свои доли в праве собственности на эту квартиру они передали акционерному обществу, а оно взамен передало им в собственность отдельные квартиры.

По договору мены Ж. (трем родственникам) переданы в собственность две квартиры: трехкомнатная и двухкомнатная квартира, полученная акционерным обществом по договору купли-продажи с Борисовым В.

Выселяя Ж. без предоставления жилого помещения, суд нарушил требования закона о том, что каждая сторона по недействительной сделке должна возвратить все полученное по договору, поэтому при выселении из квартиры Ж. должна была получить то, что она передала акционерному обществу.

Вопрос об обязанности акционерного общества возвратить прежнее жилое помещение суд не решил, не учел, что квартира - собственность не только Ж., но и ее родственников.

Вопрос о возможности возврата им прежнего жилого помещения в коммунальной квартире судом не проверялся.

Как указывают Ж. в надзорной жалобе, акционерное общество продало коммунальную квартиру агентству "Контакт". Это агентство к участию в деле не привлекалось.

В решении не указано, кому передается квартира, из которой Ж. выселена. Суд не обсудил вопрос о возможности признания недействительным договора мены только в части мены жилых помещений с Ж.

Президиум Московского городского суда отменил решение Головинского межмуниципального народного суда г. Москвы, определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда в части последствий признания недействительными договора о передаче в собственность квартиры Борисову В., свидетельства о праве на жилье на его имя и договора купли-продажи этой квартиры, а также в части признания недействительным договора мены и последствий признания этого договора недействительным и дело в отмененной части направил на новое судебное рассмотрение, в остальном решение суда оставил без изменения[[33]](#footnote-33).

Нельзя ассоциировать договор мены и обмен жилых помещений. П.В. Крашенинников достаточно четко дает нам критерии различия:

- при мене обе стороны (могут быть как физические, так и юридические лица) являются собственниками жилья, а при обмене стороны - всегда физические лица, как правило, не являющиеся собственниками жилья;

- при мене стороны руководствуются Гражданским кодексом, при обмене наряду с ГК РФ отношения регламентируются Жилищным кодексом РФ, Законом Российской Федерации «Об основах Федеральной жилищной политики» и нормативными актами, принимаемыми субъектами Федерации;

- для меняющихся характерен письменный порядок оформления договора мены с последующей государственной регистрацией, для обменивающихся - оформление через органы местного самоуправления;

- для договора мены не действует часть условий, при которых обмен не допускается[[34]](#footnote-34).

Федеральное законодательство не регламентирует данный вид обмена, уступая приоритет в этом направлении субъектам Федерации. П.В. Крашенинников приводит пример механизма регулирования порядка обмена, установленного отдельными субъектами Российской Федерации[[35]](#footnote-35). Как собственник жилого помещения, так и наниматель подают соответствующие заявления органу местного самоуправления по месту нахождения объекта обмена. После разрешения органами местного самоуправления произвести обмен стороны оформляют соответствующий договор.

По ст. 131 ГК РФ сторонам данного договора необходимо будет явиться в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и зарегистрировать переход права собственности, а также право собственности на объект недвижимого имущество частного жилищного фонда. По п. 1 ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущества и сделок с ним" № 122-ФЗ, вступившего в силу 31 января 1998 года, заявление о государственной регистрации подписывается и подается в регистрационные органы лично самим собственником и нанимателем жилых помещений либо уполномоченными им на то лицами[[36]](#footnote-36).

Так Л. Ксенофонтова оговаривает некоторые особенности обмена жилых помещений между нанимателями и собственниками[[37]](#footnote-37). Так, если сторонами договора обмена являются один собственник жилого помещения и один наниматель, арендатор, член ЖСК, то последний становится полным собственником жилого помещения. Если же у собственника при обмене несколько контрагентов, то право собственности на недвижимое имущество у последних может возникнуть в равных долях, если иное не предусмотрено договором. В случае обмена жилой площади, принадлежащей на праве общей совместной собственности нескольким сособственникам, для совершения данной сделки требуется согласие всех сособственников (п. 2 ст. 253 ГК РФ).

Следует подчеркнуть, что сторонами, участвующими в обмене, могут быть наниматели, арендаторы, члены ЖСК, не выплатившие паевые взносы, и собственники жилых помещений. При этом необходимо учесть, что под "арендаторами" подразумеваются только физические лица. Несмотря на то что по ст. 671 ГК РФ арендаторами выступают и юридические лица, последние не могут быть участниками договора обмена, поскольку не являются непосредственными пользователями жилых помещений (как и по договору найма, по договору аренды жилое помещение должно использоваться по назначению - для проживания граждан).

Предметом обмена, так же как и предметом найма, могут быть только жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат, и смежные, неизолированные комнаты, связанные общим входом. Жилые помещения, находящиеся в подвале, полуподвале, бараке или другом не приспособленном для жилья строении, не могут быть предметом обмена. Также не могут быть предметом обмена подсобные помещения (кухня, коридор и т.п.), переоборудованные в жилые. В порядке исключения в соответствии с ЖК РФ в качестве объекта обмена может выступать и часть комнаты, при условии, что гражданин, въезжающий в порядке обмена, становится членом семьи нанимателя. Например, в однокомнатной квартире живут две сестры. Одна выходит замуж, и другая обменивает свою часть комнаты на комнату мужа сестры[[38]](#footnote-38).

В качестве примера можно привести постановление Президиума Московского городского суда.

Б. - наниматель четырехкомнатной квартиры размером 62,52 кв. м, в которой вместе с ней проживают ее сын и дочь, а также тетя - Ж., занимающая однокомнатную квартиру 19 кв. м, договорились об обмене, согласно которому Ж. согласилась переехать к племяннице и проживать с ней единой семьей, а в ее квартиру должен переехать В., сын племянницы. Поскольку в оформлении обмена отказано, был заявлен иск о признании необоснованным этого отказа.

Решением Свердловского районного народного суда г. Москвы (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда) в иске отказано.

Президиум Московского городского суда, рассмотрев протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР, отменил судебные постановления, указав следующее.

Тетя Б. - Ж., 1910 года рождения, одинокая, - изъявила желание проживать одной семьей с Б. и ее детьми, с которыми состоит в родственных отношениях, нуждается в повседневной помощи и присмотре; фактически она длительное время проживает с ними. В. - сын Б. - должен переехать в однокомнатную квартиру Ж. Такое право на обмен жилой площади одного из членов семьи при наличии письменного согласия других членов семьи предусмотрено ст. 70 ЖК РСФСР, на которую суд сослался в своем решении. От участников обмена при этом требуется соблюдения лишь одного условия - въезжающий в порядке обмена гражданин должен вселиться в качестве члена семьи нанимателя этого жилого помещения.

В мотивировочной части решения суд признал, что Ж. - старый и больной человек, фактически пользуется квартирой Б. и ввиду большего размера жилой площади квартиры своим проживанием не ущемляет их интересов. Однако вопреки такому признанию суд в иске отказал, указав, что истица не доказала проживания в данный период времени одной семьей с Ж.

Между тем ст. 70 ЖК не требует, чтобы въезжающий в порядке обмена гражданин являлся членом семьи нанимателя до обмена.

По делу не выяснены с достаточной полнотой взаимоотношения сторон и обоснованность отказа в оформлении обмена жилплощади[[39]](#footnote-39).

Законодатель устанавливает следующие условия обмена: письменное согласие проживающих с нанимателем членов семьи, включая временно отсутствующих, и согласие наймодателей, будь то предприятия, учреждения или организации. Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах). При этом судом учитываются и мнения лиц, проживающих в обмениваемых помещениях (ст. 68 ГК РФ). Кроме того, по п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года № 2 "О практике применения судами жилищного законодательства"[[40]](#footnote-40) суды, рассматривая иски о разделе или обмене жилых помещений, должны исходить из равного права на пользование жилым помещением нанимателя и проживающих с ним членов семьи. Если между нанимателем и членами его семьи было достигнуто соглашение, определяющее иной порядок пользования жилыми помещениями, суд может учесть это обстоятельство. При обращении в суд обязательно должно быть указано, на какую именно площадь предполагается произвести обмен, - без этого суд не в состоянии оценить, заслуживают ли внимания доводы и интересы граждан, как требующих обмена, так и возражающих против него.

Обмен жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей, в том числе временно отсутствующие, производится их законными представителями с разрешения органов опеки и попечительства, а в случае достижения несовершеннолетними возраста 14 лет - самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

ЖК РФ допускает проведение в судебном порядке принудительного обмена при отсутствии согласия между всеми членами семьи. Обязанность произвести обмен жилой площади в принудительном порядке может быть возложена судом лишь на лицо, которое своими неправомерными действиями создает невозможность совместного с ним проживания. В.Р. Скрипко указывает, что иски о принудительном обмене жилых помещений в домах ЖСК могут предъявляться лишь членами кооперативов, а не лицами, проживающими совместно с ними. В противном случае, разрешая по их иску дело, суд фактически решал бы вопрос об исключении пайщика из ЖСК, что выходило бы за пределы его компетенции[[41]](#footnote-41).

Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения ордеров. Отказ в выдаче ордеров может быть обжалован в судебном порядке[[42]](#footnote-42).

Обмен жилых помещений может быть признан судом недействительным. Условиями признания обмена недействительным являются:

- совершение обмена с нарушениями требований, установленных Жилищным кодексом;

- общие основания признания сделок недействительными по гражданскому законодательству.

Требования о признании недействительности обмена жилых помещений могут быть заявлены в течение срока исковой давности, установленного ст. 181 ГК РФ.

ЖК РФ оговаривает условия, при которых обмен жилых помещений не допускается. К ним относятся:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Кроме того, П.В. Крашенинников приводит пример запрета обмена жилыми помещениями, прямо не оговоренного в федеральном законодательстве, но учтенного в законодательных актах субъектов Российской Федерации. Так, не допускается обмен, если жилое помещение является предметом залога[[43]](#footnote-43).

Данные выше условия еще являются актуальными в настоящее время.

Другим основание прекращения жилищных правоотношений является дарение жилища. Как следует из ст. 572 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору дарения жилого помещения собственник безвозмездно передает или обязуется передать другому лицу жилище[[44]](#footnote-44).

Необходимо иметь в виду, что если жилье передается при наличии встречной передачи вещи или права, то такой договор дарением не признается. На практике такие случаи иногда встречаются. Зачастую органы местного самоуправления или организации обусловливают предоставление муниципального жилья нуждающимся гражданам обязанностью подарить имеющуюся у них квартиру муниципалитету. При оформлении договоров обменов жилыми помещениями различных форм собственности на практике можно встретить случаи "обмена квартиры в порядке дарения"[[45]](#footnote-45). На основании п. 2 ст. 170 ГК подобные сделки признаются притворными. Вместе с тем не превращает дарение в возмездный договор возмещение дарителю расходов, понесенных им в связи с дарением, если они по условиям договора не входят в ценность предмета дарения[[46]](#footnote-46).

Как правило, дарение жилых помещений происходит между близкими гражданами (родственниками, друзьями). Вместе с тем сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица. В качестве одаряемых могут выступать Российская Федерация, ее субъекты, а также города, иные муниципальные образования в лице их органов.

В отличие от прежнего законодательства обещание дарения также признается договором дарения и связывает обещавшего, если таковое было сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу жилого помещения или другого имущества.

Согласно ст. 573 ГК одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершен в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В таких случаях даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять жилище в дар.

В силу ст. 575 ГК не допускается дарение жилых помещений:

от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

государственным служащим и служащим органов местного самоуправления в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;

в отношениях между коммерческими организациями.

Следует обратить внимание на то, что данный перечень может быть расширен только федеральным законом. Субъекты Российской Федерации не вправе устанавливать такие запреты, поскольку гражданское законодательство - в исключительной компетенции Российской Федерации (ст. 71 Конституции РФ).

Вместе с тем такие случаи, к сожалению, встречаются.

Так, гражданин Б. и индивидуальное частное предприятие (ИЧП) "Кавказ" обратились в суд с жалобой на отказ нотариуса Сочинского нотариального округа удовлетворить договор дарения ИЧП "Кавказ" квартиры Б. в г. Сочи и просили обязать нотариуса удостоверить этот договор. Как указали в подтверждение жалобы заявители, отказ в удовлетворении договора по мотиву того, что ст. 35 Закона Краснодарского края "О порядке регистрации, пребывания и жительства на территории Краснодарского края", предусматривающая запрещение нотариусам удостоверять договоры отчуждения любой формы собственности гражданам, не зарегистрированным (не прописанным) в Краснодарском крае, противоречит Конституции Российской Федерации, нарушает законные права и интересы собственника.

Решением Центрального районного суда г. Сочи (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда) в удовлетворении жалобы Б. отказано.

Президиум Краснодарского краевого суда протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ об отмене судебных постановлений оставил без удовлетворения.

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ аналогичный протест был удовлетворен и указано следующее.

Согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом; каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны и безопасности государства.

Отказывая в удовлетворении жалобы, суд исходил из того, что Б. не имеет прописки в Краснодарском крае и в соответствии с требованиями ст. 35 Закона Краснодарского края "О порядке регистрации, пребывания и жительства на территории Краснодарского края" (принятого Законодательным Собранием Краснодарского края 7 июня 1995 г.), предусматривающей запрещение нотариусам удостоверять договоры отчуждения любой формы собственности, нотариус обоснованно отказал в удостоверении договора дарения квартиры.

Этот вывод ошибочен, поскольку сделан без учета требований п. 2 ст. 209 ГК РФ.

Судебные постановления были отменены в связи с неправильным применением норм материального права[[47]](#footnote-47).

Организации, которым принадлежит жилище на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, могут подарить жилое помещение только с согласия собственника.

В исключительных случаях закон дает возможность дарителю отказаться от исполнения договора дарения либо вообще отменить дарение. В первом случае отказаться от договора можно, когда имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня жизни. Второй случай отмены дарения регулируется ст. 578 ГК, где указано, что даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя. Кроме того, даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

Договором может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

При отмене дарения одаряемый обязан возвратить подаренное жилье, если оно сохранилось в натуре к моменту отмены дарения, т.е. жилище сохранило свое прежнее состояние.

Согласно ст. 580 ГК вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель, хотя и знал о них, не предупредил о них одаряемого.

Новый Гражданский кодекс России предусмотрел новый (скорее хорошо забытый) вид дарения - пожертвование. Согласно ст. 582 пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях. При дарении жилища эта цель не должна противоречить функциональному назначению жилых помещений - проживанию граждан. Нельзя дарить жилье с условием размещения в нем промышленного производства.

Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные, воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, благотворительные, научные и учебные учреждения, фонды, музеи и другие учреждения культуры, общественные и религиозные организации, а также Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования. При этом на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

Следует обратить внимание на то, что пожертвование жилища гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием его по определенному назначению. Например, с условием передачи его под семейный детский дом. При отсутствии какого-либо условия пожертвование жилого помещения гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества.

Организация, принимающая жилое помещение в качестве пожертвования, должна вести обособленный учет всех операций по его использованию.

В тех случаях, когда использование пожертвованного жилого помещения в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина-жертвователя или ликвидации юридического лица - жертвователя - по решению суда. Использование пожертвованного жилища не в соответствии с указанным назначением или изменение этого назначения дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает возможность собственникам произвести отчуждение имущества под выплату ренты либо за пожизненное содержание с иждивением. Данные отношения регламентируются главой 33 ГК. По рентному договору собственник имеет право передать другому лицу в собственность имущество, а последний, в обмен на имущество, будет выплачивать бывшему собственнику ренту в виде денежной суммы либо иного содержания (ст. 583 ГК). Договориться при этом можно об осуществлении выплат как бессрочно, так и пожизненно. Отсюда деление рентного договора на постоянную (бессрочную) и пожизненную ренту.

Рентный договор независимо от того, движимое или недвижимое имущество является его объектом, подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а если в качестве объекта выступает жилище или иное недвижимое имущество, то договор подлежит также государственной регистрации (ст. 584 ГК).

Советское и российское законодательство до введения части второй Гражданского кодекса Российской Федерации в действие не предусматривало договоров постоянной ренты. Вместе с тем запрещения заключения подобных соглашений также не было. Существовала двойственная ситуация: отсутствие (точнее, забвение) сделок подобного рода приводило к отсутствию постоянных рентных отношений.

В отличие от постоянной пожизненная рента имела место в законодательстве и на практике. Однако ее применение сводилось лишь к сделкам, совершаемым первоначально с жилыми домами, а после вовлечения в экономический оборот квартир в многоквартирных домах - и со всеми жилыми помещениями. Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. предусматривал договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, где в качестве продавца могли выступать только нетрудоспособные граждане, а в качестве объекта - только жилые дома, к другим жилым помещениям норма применялась по аналогии.

Отчуждение дома при жизни продавца было запрещено. Анализируя в литературе данную норму, отмечалось, что это необходимо для максимальной охраны интересов нетрудоспособного продавца на случай, если договор впоследствии будет расторгнут и возникнет вопрос о возврате дома[[48]](#footnote-48). Цена договора выражалась в предоставлении ежемесячного содержания до конца жизни продавца.

Вместе с тем фактически пожизненная рента применялась гораздо шире, а на практике часто данные отношения оформлялись либо договором дарения, либо завещанием, что, конечно же, в случае возникновения споров приводило и приводит к отсутствию надлежащей защиты участников данных отношений.

Отношения, вытекающие из договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца, так же как и рентные отношения, по которым происходит переход права собственности, порождают в том числе и право пользования жилищем (если иное не вытекает из договора). Данное положение подтверждается судебной практикой.

Так, 31 мая 1995 г. между собственницей двухкомнатной квартиры в доме № 28 по ул. Пятницкой в г. Москве Селеновой А. и ее внучкой Селеновой С. был заключен нотариально удостоверенный и зарегистрированный в департаменте муниципального жилья Правительства г. Москвы договор купли-продажи названной квартиры с условием пожизненного содержания.

Селенова С. обратилась в паспортную службу милиции с заявлением о регистрации ее по месту жительства в упомянутой квартире. Это заявление 20 ноября 1996 г. паспортным управлением ГУВД г. Москвы оставлено без удовлетворения со ссылкой на то, что в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 2 апреля 1996 г. дом № 28 по ул. Пятницкой подлежит сносу, в связи с чем регистрация в нем не производится.

Отказ паспортного управления ГУВД г. Москвы в ее регистрации по месту жительства Селенова С. обжаловала в суд. По ее мнению, данным отказом нарушены ее право собственности на квартиру и право свободно избирать место жительства.

Решением Замоскворецкого межмуниципального суда Центрального административного округа г. Москвы (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда) жалоба Селеновой С. оставлена без удовлетворения со ссылкой на Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту жительства в г. Москве и Московской области, утвержденные Постановлением Правительств г. Москвы и Московской области от 26 декабря 1995 г. № 1030-43, в соответствии с которыми граждане не подлежат регистрации по месту жительства, если дом (жилое помещение) грозит обвалом, подлежит расселению в связи со сносом, реконструкцией или капитальным ремонтом с момента принятия решения Правительства г. Москвы или Правительства Московской области по данному вопросу.

Президиум Московского городского суда по протесту заместителя Председателя Верховного Суда РФ отменил судебные постановления, как вынесенные с нарушением норм материального права, указав следующее.

Права граждан на территории Российской Федерации свободно передвигаться, выбирать место жительства и иметь собственность гарантированы Конституцией Российской Федерации и являются непосредственно действующими.

В соответствии с ч. 1 ст. 27 Конституции Российской Федерации каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Эти конституционные права в силу ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Регистрация граждан по месту их жительства предусмотрена Законом Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" в целях обеспечения необходимых условий для реализации гражданином Российской Федерации его прав и свобод, а также исполнения им обязанностей перед другими гражданами, государством и обществом (ст. 3 упомянутого Закона), а не как мера ограничения конституционных прав граждан Российской Федерации.

В ст. 6 данного Закона регистрация гражданина по месту жительства определена как уведомительная процедура: гражданин обязан сообщить о перемене места жительства, а орган регистрационного учета обязан зарегистрировать гражданина по месту его жительства не позднее трех дней со дня предъявления им документов на регистрацию.

Исходя из названных положений Конституции Российской Федерации и Закона Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" в регистрации Селеновой С. по месту ее жительства в г. Москве могло быть отказано только в том случае, если бы ограничения в выборе места жительства в г. Москве были введены федеральным законом.

Федерального закона, ограничивающего право гражданина свободно выбирать место жительства и в полной мере реализовывать право собственности на жилые помещения в г. Москве, не существует, в связи с чем отказ в регистрации заявительницы по месту ее жительства в квартире в доме по ул. Пятницкой незаконен.

Нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации, противоречащие Конституции Российской Федерации и федеральному законодательству, не могут служить основанием для ограничения прав и свобод граждан и в силу указания на это в ст. 76 Конституции Российской Федерации судом применяться не могут.

В связи с этим ссылка суда на Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту жительства в г. Москве и Московской области как на основание отказа в удовлетворении требований Селеновой С. о регистрации ее по месту жительства необоснованна.

Учитывая, что обстоятельства дела судом установлены с достаточной полнотой, но допущена ошибка в применении норм материального права, президиум Московского городского суда вынес новое решение об удовлетворении требований заявительницы[[49]](#footnote-49).

Жилое помещение, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты:

за выплату, в этом случае к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже;

бесплатно, в этом случае применяются правила о договоре дарения.

Как следует из ст. 586 ГК, в случае отчуждения (например, продажи) жилого помещения лицом, приобретшим его по рентному договору, обязательства ренты переходят на нового собственника жилья. При этом лицо, передавшее такое жилье, несет дополнительную с отчуждателем ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

В целях обеспечения исполнения выплаты рентных платежей Гражданский кодекс устанавливает правило, по которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное жилье (ст. 587).

За просрочку выплаты ренты плательщик уплачивает проценты. Размер процентов устанавливается договором ренты, если же в договоре процент не оговорен, то он определяется учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства.

На основании ст. 589 ГК получателями постоянной ренты могут быть граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует цели их деятельности, закрепляемой в их учредительных документах. В частности, не могут быть получателями ренты учреждения, финансируемые собственником, уже в силу того, что им запрещено распоряжаться имуществом, приобретенным по смете[[50]](#footnote-50).

Необходимо иметь в виду, что права получателя ренты могут переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором. Кроме того, они (права) могут передаваться путем уступки требования в порядке, предусмотренном ст. 388 ГК.

Размер выплаты постоянной ренты устанавливается договором в рублях. Между тем в договоре может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Закон защищает получателя ренты тем, что согласно ст. 590 ГК размер выплачиваемой ренты автоматически увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. Постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Следует иметь в виду, что правила, касающиеся увеличения размеров и сроков выплат, могут изменяться договором.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. В таком случае отказ заявляется плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Стороны договора могут предусмотреть, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора.

В соответствии со ст. 596 Гражданского кодекса Российской Федерации пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты, как правило, считаются равными. Например, супруги передали по рентному договору принадлежащее им на праве совместной собственности жилое помещение. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство ренты прекращается.

Размер пожизненной ренты определяется в договоре в виде денежной суммы, периодически выплачиваемой получателю ренты в течение его жизни. Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом. При увеличении минимального размера оплаты труда соответственно увеличивается размер пожизненной ренты.

Если сроки пожизненной ренты не установлены договором, то пожизненная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца.

Согласно ст. 599 ГК при существенном нарушении договора плательщиком получатель ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Если под выплату пожизненной ренты жилое помещение отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора потребовать возврата этого жилья с зачетом его стоимости в счет выкупной цены.

Разновидностью пожизненной ренты является договор пожизненного содержания с иждивением. Регламентация такой сделки осуществляется § 4 главы 33 ГК. Вместе с тем по сравнению с пожизненной рентой договор пожизненного содержания с иждивением обладает значительной спецификой. В частности, плательщик ренты по договору обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Предоставление содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Договор пожизненного содержания с иждивением должен определять стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом[[51]](#footnote-51).

Стороны договора пожизненного содержания с иждивением вправе предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Гражданский кодекс Российской Федерации указывает на ограничения распоряжения имуществом, переданным ему в обеспечение пожизненного содержания. Как следует из ст. 604 ГК, плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять такое жилое помещение только с предварительного согласия получателя ренты.

# 2.2 Прекращение жилищных правоотношений лицами, не являющимися собственниками жилых помещений

Основания прекрашения жилищных правоотношений для лиц не являющихся собственниками будут являться:

Выселение с предоставлением другого помещения подразделяется на две категории - выселение с предоставлением другого благоустроенного помещения и выселение с предоставлением другого жилого помещения (не обязательно благоустроенного).

Согласно ст. 85 ЖК РФ граждане выселяются из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного помещения, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое;

3) жилое помещение признанно не пригодным для проживания;

4) если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления[[52]](#footnote-52).

Решение о сносе дома должно быть принято уполномоченным органом и, кроме этого, быть необходимым для производства тех или иных работ. В противном случае это решение может быть оспорено в суде[[53]](#footnote-53).

Снос дома может осуществляться не только в целях освобождения земельного участка для передачи его предприятию, но и для других целей. Правда, в этом случае благоустроенное помещение предоставляет либо местная администрация, либо орган государственной власти.

Предоставление другого помещения выселяемым лицам производится независимо от времени их проживания в сносимом доме. При этом помещение, как правило, предоставляется не для временного, а для постоянного проживания. Предоставление временного жилого помещения может иметь место только с согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи.

Право на получение при выселении из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений имеют: наниматели, члены их семей (в том числе и бывшие члены их семей), которые вселились одновременно с нанимателем на основании ордера либо были вселены им впоследствии, а также временно отсутствующие из числа граждан, за которыми сохраняются жилые помещения[[54]](#footnote-54).

Поскольку поднаниматели и временные жильцы, независимо от срока своего проживания на площади нанимателя, не приобретают на нее самостоятельного права, они подлежат выселению из сносимого дома, хотя и в судебном порядке, но без предоставления другой жилой площади[[55]](#footnote-55).

Так же как и при выселении в связи со сносом жилого помещения, нанимателю и членам его семьи независимо от времени проживания предоставляется другое благоустроенное помещение.

К нанимателю может быть предъявлено требование о переселении на другую жилую площадь в том случае, если изменяется целевое назначение помещения и оно перестает быть жилым помещением. Если же к нанимателю предъявляется иск о расторжении договора найма жилого помещения в целях предоставления помещения другому нанимателю, такое требование не может быть удовлетворено[[56]](#footnote-56).

Таким образом, только в случае изменения целевого назначения помещения граждане могут быть выселены из занимаемых помещений[[57]](#footnote-57).

Угроза дома (жилого помещения) обвалом - понятие более узкое, чем непригодность дома для проживания, которая и является основанием для сноса дома или переоборудования его в нежилой. Она представляет частный случай непригодности дома для проживания, который выделен в специальную норму в связи с повышенной опасностью для проживания в нем граждан и необходимостью принятия срочных мер к их переселению в другие дома (помещения)[[58]](#footnote-58). Основания признания жилых помещений, непригодных для проживания, определены в Положении по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденном Приказом министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г. № 529.

При производстве капитального ремонта жилого дома государственного или общественного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое жилое помещение. В этом случае наниматель оплачивает только то помещение, которое он занимает. Предоставляемое жилое помещение должно соответствовать санитарным и техническим нормам.

Если в результате капитального ремонта помещение уменьшится или существенно увеличится, нанимателю может быть предоставлено другое благоустроенное помещение.

Однако исходя из смысла положений ЖК РФ можно заключить, что это помещение не должно быть меньше того, которым пользовался наниматель, и при определении степени "существенности" изменения размеров жилой площади нужно учитывать право нанимателей на 18 кв. м и право на дополнительную жилую площадь[[59]](#footnote-59).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР признала ошибочным решение народного суда, пришедшего к выводу, что семья Алексеевой, состоящая из двух человек и занимавшая квартиру из двух комнат площадью 28 кв. м, не вправе требовать предоставления им другой площади, поскольку после капитального ремонта им выделяется квартира в 19 кв. м. Коллегия указала, что жилую площадь нельзя считать сохранившейся и в том случае, если сократилось число комнат в квартире (за исключением случаев, когда у нанимателя имеются излишки жилой площади). Мнение судебной коллегии правильно, поскольку квартира как предмет договора жилищного найма характеризуется не только ее размерами, но и количеством комнат в ней[[60]](#footnote-60).

Если же при капитальном ремонте проведены перепланировка и помещения, которое ранее занимал наниматель, более не существует, то наймодатель обязан предоставить нанимателю другое благоустроенное жилое помещение. Такая же обязанность возложена на наймодателя и в том случае, когда помещение, занимаемое нанимателем в результате капитального ремонта, увеличится или уменьшится. Причем данное помещение должно быть предоставлено только до производства капитального ремонта[[61]](#footnote-61).

Жилье должно быть предоставлено "капитально", т.е. постоянно. При таком выселении жилое помещение должно предоставляться не временно, а постоянно. Недопустимо предоставление жилого помещения в домах, подлежащих капитальному ремонту или сносу. Предоставление гражданину жилого помещения для временного проживания с последующей заменой его постоянным жильем может быть проведено лишь с согласия гражданина[[62]](#footnote-62).

В соответствие со ст. 90 ЖК РФ выселение с предоставлением другого жилого помещения может быть осуществлено, только если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер, которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

В соответствии со ст. 91 ЖК РФ в случае, наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Иск о выселении могут подать кроме наймодателя (местной администрации) еще одна категория - заинтересованные лица. К ним относятся, например, жильцы, проживающие с нанимателем в одном доме.

Как отметил Верховный Суд РФ, «с иском в суд в порядке ст. 98 ЖК РСФСР (ст.91 ЖК РФ) может обратиться любой житель дома как государственного, так и общественного жилого фонда, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома (квартиры)»[[63]](#footnote-63).

Кроме того, в литературе высказывается мнение о том, что подобные иски могут предъявляться «другими органами, контролирующими использование и сохранность жилищного фонда»[[64]](#footnote-64) (это может быть, например, учреждение, которому на баланс уполномоченным органом переданы жилые дома или квартиры).

Жилые помещения предназначены для постоянного проживания в них. Закон требует, чтобы граждане использовали жилое помещение в соответствием с его назначением.

Использование жилого помещения не по назначению может выразиться в различных формах. Прежде всего, это «организация в нем производства, опасного для жизни и здоровья других граждан, проживающих совместно с ним или по соседству»[[65]](#footnote-65). Кроме этого - превращение жилого помещения в подсобное, в место для содержания животных, использование жилого помещения в качестве овощехранилища и т.п.[[66]](#footnote-66), т.е. это, фактически, превращение жилого помещения в нежилое, что возможно только в специальном порядке.

Разумеется, занятие не всякой деятельностью может быть расценено как использование жилого помещения не по назначению. Поэтому если наниматель использует комнату, коридор и другие части жилого помещения для домашних занятий, творческой деятельности и т.п., то подобная деятельность согласуется с основной целью и считается использованием жилого помещения по назначению[[67]](#footnote-67).

Выселение по основанию систематического нарушения прав и законных интересов, в принципе, не так часто применяется, поскольку граждане обычно добросовестно относятся к своим обязанностям по соблюдению правил общежития.

Нарушения прав выражается в нарушении правил общежития.

Правила общежития - совокупность всех социальных норм, представляют собой совокупность общепризнанных правил поведения людей в обществе (нормы морали, права, обычаи)[[68]](#footnote-68).

Таким образом, из этого следует, что:

1) Противоправные действия могут выражаться не только в нарушении норм, установленных в законодательстве, но и в нарушении норм морали, нравственности.

Нормы, устанавливаемые в законодательстве отражаются в Правилах пользования жилым помещением, содержания жилого дома и придомовой территории, Типовом договоре жилищного найма жилого помещения и в ряде различных инструкций, приказов отраслевых органов управления жилищного хозяйства. Нарушение этих норм всегда является противоправным.

Эти формы разнообразны: оскорбление других жильцов квартиры или дома, унижение их человеческого достоинства, хулиганские выходки, неоднократные пьянки, драки, побои, повреждение мебели, посуды и пр.

Значительное число исков за совершение таких действий предъявляются женами к мужчинам, с которыми они состоят в браке, или бывшим мужьям, нанимателями или членами их семей к родственникам, проживающим с ними в одном жилом помещении. Суды выселяют ответчиков за создание всевозможных ссор, оскорблений и нанесение побоев соседям по квартирам, подачу на них компрометирующих заявлений, необоснованных жалоб в следственные органы, прокуратуру и т.п[[69]](#footnote-69).

Фабула искового заявления, в котором указывается, что ответчик пьянствует, устраивает скандалы, драки, наносит побои, выгоняет из квартиры и т.п., является типичной по спорам о выселении по рассматриваемым основаниям[[70]](#footnote-70).

Однако закон предусматривает выселение не за любые нарушения правил общежития, а лишь за такие, которые создают невозможность проживания в квартире или доме других лиц[[71]](#footnote-71).

Кроме того, такая невозможность должна быть не субъективной, а объективной, т.е. должно быть установлено, что другие жильцы не могут проживать с ответчиком не в силу своих субъективных качеств, свойств характера или повышенных требований к соседям, а именно в силу невыносимых действий лица, нарушающего правила общежития.

Ссылка на неуживчивость характера без наличия серьезных нарушений правил общежития не является основанием для выселения.

Так, в Ленинский народный суд г. Новгорода обратился М. с иском о выселении бывшей жены, так как она "устраивает скандалы, провоцирует драки". Ответчица заявила встречные требования о принудительном обмене занимаемой ими трехкомнатной квартире. И в иске, и во встречном иске судом было отказано.

По ч.1 ст. 91 ЖК РФ и в деле отсутствуют доказательства о нарушении сторонами правил общежития. Между ними действительно сложились неприязненные отношения после расторжения брака, но это само по себе не является основанием для предупреждения сторон о выселении по основаниям ч.1 ст. 91 ЖК РФ[[72]](#footnote-72).

В основу решения суда о выселении могут быть положены только конкретные факты нарушения правил общежития в квартире или доме. В решении по делу суд не должен ограничиваться только ссылкой на невозможность совместного проживания, а обязан указать факт неправомерного поведения ответчика[[73]](#footnote-73).

Так, В. состоял в браке с К. После расторжения брака у них отношения резко испортились и К. начала препятствовать проживанию В. в квартире. Он предъявил в суд иск о вселении в квартиру, а К. - встречный иск о выселении. Суд удовлетворил иск В. и отказал в удовлетворении иска К., так как из материала дела не видно, за какие именно акты недостойного поведения к В. принимались меры общественного воздействия, предупреждался ли он[[74]](#footnote-74).

Не являются противозаконными поступки гражданина, который в связи с характером своей работы создает определенные неудобства для других жильцов квартиры, хотя и совершает их часто[[75]](#footnote-75). Таким образом, шум швейной машинки, игра на музыкальных инструментах не будут считаться нарушением правил общежития.

Однако, используя это обстоятельство, гражданин может преднамеренно создать невозможность совместного с ним проживания, и тогда его поведение становится основанием для предъявления иска о выселении. Хотя, конечно, преднамеренность очень сложно доказать.

В этой связи интересно одно дело. Суд города Берлина удовлетворил исковое требование соседей по дому об ограничении времени игры на флейте и саксофоне студента - музыканта. Ответчику было предписано заниматься в своей квартире с понедельника по субботу в строго определенное время. В кассационной жалобе ответчик утверждал, что решение суда недопустимо ограничивает его право на музыкальное образование, которое требует ежедневных многочасовых тренировок.

В кассационной инстанции было отмечено, что ответчик, как и другие граждане, обязан соблюдать правила общежития; право на регулярные занятия ответчика с инструментом может быть ограничено, если существенно нарушаются права других жильцов на отдых[[76]](#footnote-76). Таким образом, мы видим, что суд мог и ограничить право заниматься некоторыми видами деятельности в определенные часы.

Кроме того, нельзя по анализируемому основанию требовать выселения больного инфекционным заболеванием. Но если сам больной не соблюдает меры предосторожности, предписанные врачом, и таким образом могут заболеть окружающие, это может служить основанием для выселения его без предоставления другого жилого помещения[[77]](#footnote-77).

Разумеется, нарушение правил общежития должно иметь место именно в жилом доме (квартире), где проживает ответчик, а не на улице, на работе или в общественном месте. Однако мы полагаем что и здесь целесообразно в понятие жилого помещения включить придомовую территорию, подъезды, лестничные площадки, лифты.

2) Наличие вреда. Так Марткович И.Б. отмечает, что вред в данном случае должен быть существенным[[78]](#footnote-78). Однако нужно упомянуть, что в отличие от вреда, который причиняется разрушением или порчей жилого помещения, данный вред может и не быть материальным. Понятно, что вред, причиненный соседям любителями громкой музыки по ночам, - моральный вред. Впрочем, как и при разрушении или порче жилого помещения, этот вред презюмируется, и соседям не нужно будет доказывать, что они испытывали моральные страдания.

Однако в этой связи очень интересно одно дело. Так, Ингодинский районный народный суд Читинской области вынес решение о выселении Т. без предупреждения и применения мер общественного воздействия, так как он не только пьянствовал, скандалил и дебоширил в квартире, но и систематически издевался над женой и детьми, в результате чего его малолетняя дочь получила нервное заболевание. Суд принял во внимание, что дальнейшее проживание ответчика в квартире могло бы повлечь за собой более тяжкие последствия. Как мы видим, суд вследствие того, что вред был достаточно серьезен (нервное заболевание дочери), и еще одного основания - ответчик не изменил своего поведения - выселил Г., хотя к нему не были применены меры принудительного воздействия[[79]](#footnote-79).

3) Причинная связь между наличием вреда и противоправным действием. Ее обычно очень легко установить, поскольку особенностью данного вида нарушения является то, что всем известно, какими действиями какой вред причинен.

4) Вина правонарушителя. Суд должен установить, кто именно виновен в нарушении правил общежития, какая сторона в споре является инициатором этих нарушений. Как и в случае разрушения или порчи жилого помещения, выселению из жилого помещения подлежит не вся семья нанимателя, а только непосредственно виновное лицо.

Но, в отличие от упомянутого основания, выселение из жилого помещения вследствие нарушения правил общежития, выселение без предоставления другого жилого помещения возможно только при умышленном нарушении[[80]](#footnote-80). Неумышленное нарушение покоя, хотя бы оно и было неоднократным, не является основанием для выселения.

Важно обратить внимание на то, что в данном случае не применяются нормы гражданского законодательства об ответственности законных представителей за причинение вреда несовершеннолетними или лицами, над которыми установлена опека, поскольку для возложения ответственности на гражданина действие должно быть совершено им лично.

Показательно в этой связи дело, по которому ответчиками были супруги Мусаев и Шурупова. Истец обосновывал свои требования об их выселении еще и тем (наряду с другими претензиями), что дети ответчиков очень шумели.

Однако суд посчитал, что шум, который создают дети в квартире, не может рассматриваться как систематическое нарушение правил общежития со стороны их родителей, тем более что последние принимали меры к тому, чтобы дети вели себя спокойно[[81]](#footnote-81). Поэтому мы в данном случае не можем говорить об ответственности гражданского характера, поскольку в данном случае ответственность наступает только в случае совершения действий самим виновным.

Не может быть признано виновным лицо, нарушившее правила общежития в силу психического заболевания.

Например, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР оставила без изменения решение Ленинградского городского суда, которым было отказано в иске о выселении за невозможностью совместного проживания гражданки Н., страдавшей шизофренией. При этом Судебная коллегия указала, что грубое нарушение правил общежития в данном случае было вызвано заболеванием, а не сознательным игнорированием установленных норм.

Невозможность совместного проживания в данном случае позволяет ставить вопрос о помещении этого лица в больницу, но не о выселении без предоставления жилого помещения[[82]](#footnote-82).

Душевнобольной не может быть признан виновным даже в том случае, когда совместное с ним проживание сопряжено с опасностью для здоровья и жизни других жильцов той же квартиры. Отказывая в иске о его выселении, суд должен поставить вопрос о расселении жильцов или принудительном лечении душевнобольного. Однако суд не имеет права обязать жилищный орган предоставить больному или другим проживающим с ним лицам другое жилое помещение.

Более того, дело о выселении по этому основанию может быть возбуждено и опекуном душевнобольного, если лица, проживающие с ним, создают обстановку, при которой ему невозможно проживать в том же помещении.

Несовершеннолетние дети граждан, выселяемых по этому основанию, могут быть выселены вместе с ними, но лишь в исключительных случаях. Речь может идти о таких обстоятельствах, когда в помещении после выселения нарушителя не остаются другие взрослые члены семьи, могущие позаботиться о детях, и когда защита интересов детей не может быть поручена другим лицам[[83]](#footnote-83).

По аналогии с уголовным законодательством (п. "з" ч. 1 ст. 61 УК РФ), где противоправное или аморальное поведение потерпевшего является основанием для смягчения ответственности, в судебной практике по жилищным делам недостойные действия истца могут служить основанием отказа в выселении ответчика.

Так, суд отказал в удовлетворении иска С. о выселении ее бывшего мужа по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, так как в судебном заседании было установлено, что истица сама была неоднократно инициатором скандалов, запрещала ответчику видеться с дочерью и тем самым создавала условия, делавшие невозможным совместное проживание[[84]](#footnote-84).

5) Нарушение правил общежития должно носить систематичный характер. Один случай такого поведения, если даже он влечет административную или уголовную ответственность, не дает права требовать его выселения.

Единичный факт не может свидетельствовать, что с лицом проживать невозможно, т.к. по одному факту сложно судить о поведении и убеждениях гражданина. О невозможности проживания с ним можно говорить лишь тогда, когда нарушение правил общежития стало его линией поведения. Изложенное свидетельствует о том, что характер поведения определяется волей нарушителя: не случайно, а сознательно он нарушает правила общежития[[85]](#footnote-85).

6) Перед выселением наниматель должен быть предупрежден об устранении нарушений и ему должно быть дано разумное время на устранение нарушений[[86]](#footnote-86).

Предупреждение выносится наймодателем однако данное положение закона по нашему мнению подлежит расширительному толкованию. Существует другая, более распространенная точка зрения, согласно которой и специально неуполномоченные органы могут применять меры предупредительного воздействия[[87]](#footnote-87). Даже в той же самой статье авторы отмечают, что на практике допускается предупреждения специально не уполномоченными на то органами, например ЖКО, ЖЭУ и пр.[[88]](#footnote-88).

Бесхозяйственное отношение к жилому помещению, влекущее его разрушение также является основанием расторжения договора социального найма. Наниматель обязан бережно относиться к дому, в котором граждане проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилым помещением, обеспечивать сохранность жилых помещений, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Подавляющее большинство нанимателей добросовестно относятся к исполнению своих жилищных обязанностей, поэтому в судебной практике выселение по указанному основанию встречается редко[[89]](#footnote-89).

Как считает Вишневская[[90]](#footnote-90), «понятием «жилое помещение» обозначают не только жилую комнату, но и кухню, коридор, санузел и другие подсобные комнаты, которые могут находиться в общем пользовании. В более широком смысле - и другие места общего пользования: лестницы, парадные. Таким образом, порча и разрушение не только непосредственно жилых комнат, но и любых подсобных помещений общего пользования при наличии указанных выше условий может привести к выселению».

Такое толкование, на наш взгляд, оправданно, поскольку граждане обязаны соблюдать правила содержания всего жилого дома (а не только того жилого помещения, где они проживают), соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Применение указанной санкции возможно лишь при установлении причинной связи между правонарушением и соответствующими вредными последствиями. Так, по одному из дел суд отказал в иске о выселении, так как дефекты квартиры были вызваны неисправностью крыши дома, за что наниматель не отвечает[[91]](#footnote-91).

Если помещения разрушаются в результате невыполнения наймодателем своих обязанностей по ремонту, наниматель не может нести гражданско - правовой ответственности, но он обязан сообщать наймодателю о необходимости проведения капитального ремонта, т.к. в некоторых случаях наймодатель может и не знать о том, что помещение приходит в негодность[[92]](#footnote-92).

Не может служить основанием для расторжения договора найма и выселения нанимателя разрушение или порча жилого помещения по причинам, не находившимся в причинной связи с действиями нанимателя (авария водопровода, канализации, электрооборудования и т.п.)[[93]](#footnote-93).

Выселяются не все проживающие в помещении, а только те лица, которые разрушали или портили его. То есть выселяются только те лица, которые виновны в таком недобросовестном отношении к жилищу. Это имеет значение не только для определения возможности выселения самого ответчика, но и возможности выселения других совместно проживающих с ними лиц за данное правонарушение[[94]](#footnote-94).

Для признания наличия системы нарушений не обязательно, чтобы разрушение или порча жилого помещения являлись каждый раз результатом одних и тех же действий. Необходимо, чтобы совершение таких действий (бездействий), которые своим следствием имели порчу или разрушение различных частей жилого помещения[[95]](#footnote-95).

Без предоставления другого жилого помещения согласно ч.2 ст. 91 ЖК РФ могут быть выселены лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным. Выселение такого рода - исключение и крайняя мера, применяемая к родителям.

Прекращение всяких личных контактов лиц, лишенных родительских прав, со своими детьми как обязательное следствие утраты этих прав по суду становится невозможным, если почему-либо они продолжают жить в одном жилом помещении. Однако часто расселение ребенка и родителей, лишенных родительских прав, порождает сложные жилищные проблемы.

Если же родители и дети проживают в квартире или доме, принадлежащем им на праве общей собственности, или собственником жилища является сам родитель, лишенный родительских прав, выселение его невозможно. Лишение родительских прав не может привести к лишению такого родителя его права собственности[[96]](#footnote-96).

Так, Артемовский городской народный суд, рассматривая заявление прокурора о лишении родительских прав и выселении С., установил, что она систематически уклоняется от воспитания своих детей, ведет аморальный образ жизни, страдает алкоголизмом второй степени, что не только служит основанием для лишения ее родительских прав, но и является доказательством невозможности проживания ее с детьми. К С. неоднократно применялись меры государственного и общественного воздействия как по поводу изменения отношений к своим родительским обязанностям, так и по поводу улучшения поведения в жилом помещении, но это не дало положительных результатов. Решением суда оба иска к С. удовлетворены.

В ч.2 ст. 91 ЖК РФ законодатель выделяет данное основание отдельно, но некоторые авторы считают его разновидностью выселения за систематическое нарушение правил общежития[[97]](#footnote-97). Действительно, в основе обоих лежит один и тот же принцип - выселено может быть лишь то лицо, проживание с которым невозможно, - в первом случае это его близкие, родные, соседи, а во втором - только ребенок ответчика. Одни и те же действия (например, систематическое пьянство и драки) могут повлечь как выселение ответчика за несоблюдение правил общежития, так и (если ответчик лишен родительских прав) выселение ответчика, если его совместное проживание с ребенком невозможно.

Однако между этими основаниями существуют и значительные различия. Во-первых, юридические факты, входящие в основания выселения за систематическое нарушение правил общежития, определяются прежде всего исходя из этих правил, а противоправное поведение, в результате которого граждане, лишенные родительских прав, могут быть лишены и права пользования жилым помещением, представляют собой основания, содержание которых определено в значительной степени нормами семейного законодательства[[98]](#footnote-98).

Во-вторых, в случае выселения из жилого помещения с связи с тем, что совместное проживание ответчика и ребенка невозможно, необходимо говорить не о нарушения правил общежития, а о невозможности проживания родителя с ребенком, что может и не быть сопряжено с нарушением правил общежития[[99]](#footnote-99).

В-третьих, систематичность необязательна, например, в таких действиях, как покушение на убийство ребенка, изнасилование, причинение телесных повреждений.

Поэтому суд не должен доказывать, что невозможность совместного проживания была вызвана систематическим нарушением правил общежития[[100]](#footnote-100).

Сам факт лишения гражданина родительских прав не является основанием для выселения без предоставления другого жилого помещения. Необходимо установить, что совместное проживание родителей и детей невозможно, препятствует нормальному воспитанию детей[[101]](#footnote-101).

При этом в основы вывода о невозможности совместного проживания родителей с детьми могут быть положены не только система нарушения правил общежития, но и другие виды неправомерного, вредного, аморального поведения родителей в отношении детей[[102]](#footnote-102). В частности, такими деяниями могут быть признаны злоупотребление своими родительскими правами, жестокое обращение с детьми, в т.ч. если родители осуществляют физическое или психическое принуждение над ними, покушаются на их половую неприкосновенность, а также совершили умышленное преступление против здоровья несовершеннолетних, систематическое пьянство, аморальное поведение, склонение детей к попрошайству, мелким кражам, другие действия, отрицательно сказывающиеся на детях[[103]](#footnote-103).

Иски с подобными требованиями могут быть заявлены в большинстве случаев одними и теми же лицами: вторым родителем, прокурором, заинтересованными организациями (органы опеки и попечительства), опекунами, попечителями, хотя не исключено, что их могут подавать и соседи, родственники.

# 2.3 Прекращение вещно-правовых отношений по пользованию чужими жилыми помещениями

Действующее российское законодательство не содержит единой обобщающей нормы, регламентирующей порядок и основания прекращения ограниченных вещных прав граждан по пользованию чужими жилыми помещениями.

Жилищный кодекс России внес некоторые изменения в правовой статус граждан, пользующихся жилыми помещениями на основании ограниченных вещных прав. Помимо прочего, ЖК РФ затрагивает вопросы прекращения прав пользования чужими жилыми помещениями.

К ограниченным вещным правам граждан по пользованию чужими жилыми помещениями относятся:

- права членов семьи собственника жилья (ст. 292 ГК РФ);

- права отказополучателей, которым в соответствии с завещательным отказом предоставлено право пользования жилым помещением (ст. 1137 ГК РФ);

- права получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, содержащего условие о том, что у получателя ренты возникает право проживания в передаваемом по договору жилом помещении (ст. 602 ГК РФ)[[104]](#footnote-104).

Анализируя действующее законодательство, можно выделить следующие основания прекращения вещных правоотношений по пользованию чужими жилыми помещениями.

Первым таким основанием является смерть управомоченных лиц. Эти права носят строго личный характер и, следовательно, не могут быть переданы иному лицу. Исключение из данного правила составляют случаи, когда в завещании, установившем право пользования жилым помещением, отказополучателю подназначен в соответствии со статьей 1138 ГК РФ другой отказополучатель[[105]](#footnote-105).

Вторым основанием прекращения прав указанных лиц является соединение в одном лице собственника жилого помещения и субъекта ограниченного вещного права пользования жильем. К этому же основанию относятся и случаи расторжения договоров пожизненного содержания с иждивением с возвращением получателю ренты обремененного жилого помещения.

Прекращаются права пользования чужим жильем и по истечении срока, на который они были установлены. Такой срок может быть предусмотрен завещанием или соглашением между собственником жилья и членом его семьи.

Следующее основание - отказ управомоченного лица от принадлежащего ему права. Отказ может быть выражен как в одностороннем порядке субъектом права, так и в виде двухстороннего соглашения последнего с собственником.

Отказ может быть совершен в устной, в простой письменной форме либо может быть нотариально удостоверен. Необходимо учитывать, что в том случае, если указанный отказ состоялся в устной форме, впоследствии в случае возникновения спора собственнику будет достаточно сложно доказать, что такой отказ действительно имел место. Указанное обстоятельство говорит в пользу совершения отказа от вещных прав пользования жильем в простой письменной форме или с нотариальным удостоверением.

К отказу от прав пользования приравнивается и выезд управомоченного лица на другое постоянное место жительства в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте. «В данном случае может быть по аналогии применена норма ч. 2 ст. 89 ЖК РСФСР, согласно которой «в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма считается расторгнутым со дня выезда»... В данном случае собственник может заявить требование о признании этих лиц утратившими право пользования жилым помещением»[[106]](#footnote-106).

При этом необходимо учитывать, что впоследствии недобросовестный выбывший субъект права пользования жильем может предъявить иск о вселении его в жилое помещение, указав, что выезд имел временный характер. И, наоборот, в случае выезда субъекта права на другое временное место жительства недобросовестный собственник обремененного жилого помещения может подать иск о признании лица утратившим право пользования жильем в связи с выездом на другое постоянное место жительства. Доказать впоследствии, что выезд имел временный или, напротив, постоянный характер, сложно обеим сторонам. Это приводит к принятию судами противоречивых решений по данной категории дел. Сказанное позволяет рекомендовать собственникам обремененных жилых помещений требовать от лиц, переезжающих на другое постоянное место жительства, письменного подтверждения этого факта.

Право пользования жилым помещением может быть прекращено и по инициативе получателя ренты, например, при помещении его в стационарное учреждение органов социальной защиты населения. Поскольку лица, находящиеся в данных учреждениях, находятся на полном обеспечении, изменяется содержание обязанности плательщика по предоставлению содержания получателю ренты. В этом случае стороны с учетом конкретных обстоятельств должны пересмотреть объем предоставляемого плательщиком ренты содержания.

Помимо указанных обстоятельств, право пользования чужим жильем прекращается в случае уничтожения жилого помещения либо в том случае, если жилое помещение пришло в негодность настолько, что проживание в нем граждан стало невозможным.

Основаниями прекращения ограниченных вещных прав пользования жильем могут быть и некоторые случаи перехода права собственности на жилое помещение.

Часть 3 ст. 216 ГК РФ, являясь общей нормой, распространяющейся на все виды вещных прав, как поименованные в ст. 216, так и нет, гласит, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Специальные нормы, предусмотренные ч. 2 ст. 292, ч. 1 ст. 586 и ч. 2 ст. 1137, также содержат указание на то, что переход права собственности на обремененное жилое помещение не является основанием для прекращения прав на него, соответственно, членов семьи собственника жилого помещения, получателей ренты, отказополучателей.

Как следует из содержания ст. 235 ГК РФ, право собственности, в том числе и на жилое помещение, прекращается при отчуждении собственником жилого помещения, отказе собственника от права собственности, принудительном отчуждении жилого помещения у собственника в случаях, предусмотренных законом.

Принудительное отчуждение жилого помещения у собственника может иметь место при сносе принадлежащего гражданину на праве собственности жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, сносе дома, в котором находятся приватизированные гражданами квартиры, реквизиции жилого помещения, конфискации жилого помещения, обращении взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника.

В случае сноса жилого дома, принадлежащего гражданину на праве собственности, собственнику такого дома, членам его семьи, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этом доме, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. По желанию таких граждан им обеспечивается вместо предоставления квартир возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир. В указанном случае права пользования прекращаются вместе с прекращением права собственности на жилой дом. Однако по желанию граждан принадлежащие им жилые дома, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте либо может быть построен аналогичный дом. В этом случае право пользования сохраняется в перенесенном доме.

При сносе дома, в котором находятся приватизированные гражданами квартиры, собственникам квартир с их согласия предоставляется равноценное жилое помещение на праве собственности или иная компенсация. Ограниченные вещные права пользования жильем в этом случае должны быть "перенесены" на новое жилое помещение, полученное собственником взамен изъятого.

В случае реквизиции жилого помещения права пользования прекращаются, однако в случае последующего возврата собственнику сохранившегося и пригодного для проживания жилого помещения права пользования должны быть восстановлены.

Конфискация жилого помещения приводит только к перемене собственника и, таким образом, в силу статей 216, 292, 586 и 1137 ГК РФ ограниченные вещные права пользования жильем не прекращает.

Обращение взыскания на жилое помещение по обязательствам собственника также не прекращает вещные права по пользованию чужими жилыми помещениями, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Действующее законодательство предусматривает только одно исключение из данного правила. Собственник жилого дома или квартиры, которые приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, в случае утраты права собственности на такие жилой дом или квартиру в результате обращения взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализации этого имущества, а также совместно проживающие с ним члены семьи (бывшие члены семьи) обязаны освободить такие жилой дом или квартиру по требованию нового собственника жилого дома или квартиры.

Кроме вышеуказанных оснований, по общему смыслу норм жилищного законодательства[[107]](#footnote-107) вещное право пользования чужим жильем может быть прекращено также решением суда о выселении управомоченных лиц в соответствии со статьей 91 Жилищного кодекса РФ по требованию собственника, если они систематически разрушают или портят жилое помещение, используют жилое помещение не по назначению, систематическим нарушением правил проживания делают невозможным дальнейшее проживание с ними других лиц в одной квартире или доме, если меры предупреждения и иного воздействия оказались безрезультатными.

Дела, рассматриваемые судами на основании ст. 91 ЖК РФ, как и ст. 293 ГК РФ, представляют сравнительно большую редкость. Как указывает Л.В. Щенникова: "... Можно констатировать: суды сегодня "не решаются", "не отваживаются" лишать граждан ни такого ограниченного вещного права, как право проживания... ни тем более права собственности на жилое помещение... При этом, думается, нельзя абсолютизировать защиту частных прав и частного интереса, не видя здесь интересов других лиц, не проводя общегосударственную политику пресечения противоправных деяний, по сути, злоупотреблений своими гражданскими правами"[[108]](#footnote-108).

Таким образом, основания прекращения ограниченных вещных прав по пользованию чужими жилыми помещениями можно классифицировать на общие для всех субъектов указанных прав и специальные для членов семьи собственника, отказополучателей и получателей ренты.

Общими основаниями прекращения вещных прав по пользованию чужими жилыми помещениями являются:

1) смерть субъекта ограниченного вещного права;

2) истечение срока, на который данное право было установлено;

3) гибель (уничтожение) жилого помещения;

4) отказ субъекта от принадлежащего ему права;

5) соединение в одном лице собственника и управомоченного лица;

6) выселение в случаях, предусмотренных статьей 91 Жилищного кодекса РФ.

Указанные основания должны быть представлены в законодательстве единым замкнутым перечнем.

Кроме того, представляется необходимым дополнить указанные основания таким, как возникновение права собственности на иное жилое помещение.

Специальным основанием прекращения прав членов семьи собственника жилья является выселение из жилого дома или квартиры, которые приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа.

В Жилищном кодексе Российской Федерации по-новому решен вопрос прекращения права пользования жилым помещением членами семьи собственника. Если в действующем законодательстве прекращение семейных отношений с собственником не является основанием прекращения прав пользования жильем, то ЖК РФ, наоборот, связывает прекращение прав пользования с прекращением семейных отношений.

Кроме того, говоря о правовом статусе членов семьи собственника жилья, нельзя не упомянуть о том, что Федеральным законом от 30.12.2004 № 213-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации"[[109]](#footnote-109) внесены изменения в пункт 2 статьи 292, где слова "не является" заменены словом "является".

Таким образом, основаниями прекращения пользования жилым помещением членами семьи собственника в соответствии с ЖК РФ и указанным Федеральным законом станут: прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи, и переход права собственности на жилое помещение к другому лицу, если иное не установлено законом.

С отмеченными нововведениями в законодательство трудно согласиться. Ни переход права собственности на жилье, ни прекращение семейных отношений не должны являться основаниями прекращения прав пользования жилым помещением членами семьи (в т.ч. и бывшими), если у них отсутствует возможность пользования иным жилым помещением.

Говоря о прекращении ограниченных вещных прав на жилое помещение, нельзя не упомянуть и о статье 35 нового Жилищного кодекса РФ. В соответствии со ст. 35 ЖК РФ в случае, если бывший член семьи собственника или гражданин, пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.

Названные положения применяются только к бывшим членам семьи и гражданам, проживающим в жилом помещении в силу завещательного отказа. На наш взгляд, действие статьи 35 ЖК РФ должно быть распространено и на действительных членов семьи собственника жилья и на граждан, пользующихся жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Таким образом, анализируя указанные законы, можно прийти к выводу, что регулирование оснований прекращения вещных прав пользования чужими жилыми помещениями проведено в новом Жилищном кодексе РФ недостаточно.

Законодательство РФ должно быть дополнено нормой, предусматривающей общие основания прекращения вещных прав пользования чужими жилыми помещениями. К таким основаниям должны относиться: смерть субъекта ограниченного вещного права, истечение срока, на который данное право было установлено, гибель (уничтожение) жилого помещения, отказ субъекта от принадлежащего ему права, соединение в одном лице собственника и управомоченного лица, возникновение права собственности на иное жилое помещение, а также выселение в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

На основании изложенного можно, можно сделать вывод, что Жилищный кодекс РФ должен включить норму, согласно которой прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения не будет являться основанием прекращения права пользования этим помещением бывшими членами семьи. Гражданский же кодекс должен сохранить норму, согласно которой переход права собственности на жилое помещение к другому лицу не является основанием прекращения прав пользования этим помещением членами семьи бывшего собственника.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищные правоотношения это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием, охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права.

Анализируя гражданское и жилищное законодательства законодательство Российской Федерации можно их выделить и классифицировать по различным основаниям.

В зависимости от юридического факта являющегося основанием прекращения жилищного правоотношения:

* события (пожар, наводнение, другие обстоятельства в результате которых жилище прекращает существование);
* действия (прекращение договора социального найма, купля-продажа, и т.д.)
* административные или судебные акты (выселение, переселение и т.п.).

В зависимости от отрасли правового регулирования выделяют следующие основания:

* основания, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации (купля-продажа, мена, рента и т.п.);
* основания, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации (прекрашение договора социального найма, обмен, выселение и т.д.).

В зависимости от относимости прекращения жилищного правоотношения к сделкам:

* являющиеся сделками;
* сделками не являющиеся.

В зависимости от принадлежности жилищного помещения можно выделить следующие основания:

* прекращение правоотношения собственником;
* прекращение правоотношения лицом, не являющимся собственником;
* прекращение правоотношения лицом, обладающим ограниченными вещными правами на жилое помещение.

Основания прекращения жилищных правоотношений достаточно регламентированы в российском законодательстве, хотя прямо не определены в законе, что следует отметить как недостаток действующего законодательства.

Анализ гражданского и жилищного законодательства показывает, что такие основания содержатся как в Гражданском, так и в Жилищном кодексе Российской Федерации. Указанные основания должны быть представлены в законодательстве единым замкнутым перечнем.

Законодательство РФ должно быть дополнено нормой, предусматривающей общие основания прекращения жилищных правоотношений. За основание возможно принять одну из предложенных классификаций.

Жилищный кодекс РФ должен включить норму, согласно которой прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения не будет являться основанием прекращения права пользования этим помещением бывшими членами семьи. Гражданский же кодекс должен сохранить норму, согласно которой переход права собственности на жилое помещение к другому лицу не является основанием прекращения прав пользования этим помещением членами семьи бывшего собственника.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации. М. Закон. 1994.-96 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации ч.1-3. М. ТК Велби. 2005.- 442 с.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации. М. Проспект. 2005.- 122 с.
4. Жилищный кодекс РСФСР. М. Городец. 2004.- 138 с.
5. Семейный кодекс Российской Федерации. М. ТК Велби.-136 с.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущества и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.
7. Федеральный закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 июля 1994 года//Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 16. Ст.1864.
8. Федеральный закон РФ от 14.11.2002 г. "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"// РГ. – 2002. - 3 декабря.
9. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (с изм. и доп. от 30 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г.) // Российская газета. - 26 июня 1996 г. - № 119; Собрание законодательства Российской Федерации. - 17 июня 1996 г. - N 25. - ст. 2963.

**Научная и учебная литература**

1. Агафонова Н.Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Дис... канд. юрид. наук. - М., 1994. – 218 с.
2. Братусь С.Н. Гражданское право. Изд. 3-е.- М., Юрлитиздат. 1947. - 568 с.
3. Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. - М., Юридическая литература. 1954. – 284 с.
4. Ватман Д.П. Рассмотрение дел о выселении. -М.: Юрид. лит., 1974.- 94 с.
5. Вишневская О.С. Советское жилищное право. - Ростов на/Д., 1986.- 238 с.
6. Годес А.Б. Некоторые вопросы правового регулирования жилищного строительства в СССР // Советское государство и право. - 1958.- № 3.- С. 77-78.
7. Домашняя юридическая энциклопедия. Жилье. - М., Инфра. 1998. – 308 с.
8. Емелкина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - М., 2001. – 268 с.
9. Жилищное законодательство: Комментарий. - М.: Юрид. лит., 1991. – 383 с.
10. Жицинский Ю.С. Беседы о жилищном законодательстве. - Воронеж, 1981. – 168 с.
11. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве // Учен. зап. ВИЮН. - 1941. Вып. 2. - С. 80-85.
12. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. - Киев, 1986. – 456 с.
13. Золотов А. Как жить по новому ЖК РФ // эж-ЮРИСТ.- 2005.-№ 14.- С.35.
14. Иоффе О.С. Советское гражданское право: Курс лекций. - Л., 1958.- 638 с.
15. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность. Комментарии и разъяснения.- М., 1997. -444 с.
16. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // Правоведение. - 1998. - № 2. - С. 16.
17. Козырь О.М. Недвижимость как объект гражданских прав. // Государство и право. - 2003. - № 6. - С. 26-27.
18. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Отв. ред. Садиков О.Н. - М., Юрист. 2002. – 672 с.
19. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/ Под ред. Тихомирова М.Ю. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – 386 с.
20. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. Титова А.А.-М., Юрайт-Издат. 2005. – 394 с.
21. Комментарий судебной практики по спорам, связанным с возникновением права собственности на квартиры в домах ЖСК/ Под ред. К.Б. Ярошенко. Вып. 1. - М.: Юрид. лит., 1994. – 248 с.
22. Конякина Т.Н. Обмен жилых помещений// Юрист.- 2002.- № 5.- С.14.
23. Корнеев С.М. Основные тенденции разлития жилищного Права в условиях становления рыночной экономики / Гражданское право России при переходе к рынку. - М., Инфра. 1995. – 268 с.
24. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. - М.: Статут, 2000. – 238 с.
25. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. - М.: Статут, 1999. – 256 с.
26. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. - М., Статут. 2002.- 364 с.
27. Ксенофонтова Л. Обмен жильем без проблем // Домашний адвокат. - 1998. - № 9, 10. - С. 12, 16.
28. Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. - М., Инфра. 1995. – 328 с.
29. Лобанова Е., Колесов П. О неправомерном поведении граждан как основании выселения // Российская юстиция. - 1999. - № 12. - С. 8-9.
30. Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие - Воронеж, 2002. – 320 с.
31. Макаров С.Ю. Законодательная защита прав собственников от необоснованных претензий лиц, претендующих на право пользования жилым помещением // Жилищное право.-2003.- № 2.- С. 29.
32. Маковский А.Л. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст. Комментарии. Алфавитно-предметный указатель. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996.- 684 с.
33. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. - М., Норма. 1990. – 458 с.
34. Микрюков В. Пределы обременения наследственных прав завещательным отказом // Российская юстиция.- 2004.- № 1.-С.26.
35. Морунова Е. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением// Бюллетень нотариальной практики.- 2003. -№ 5.- С.14.
36. Мушкин А.Е. Жилищные права и обязанности граждан. - Л., 1973. - 218 с.
37. Никитюк П.С. Жилищное право. - Кишинев, 1985. – 382 с.
38. Потапова Н.С., Илюшина М.Н. Круг субъектов вещных и обязательственных прав в отношении жилища // Нотариус. - 2005. - №1. - С. 17.
39. Потяркин Д. Выселение из жилого помещения// Законность.- 1999.- № 3.-С.12-13.
40. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. - М. Норма,2004. – 352 с.
41. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные проблемы гражданского права: Сб. / Под ред. М.И. Брагинского. - М.: Издательство "Статут", 1998. – 318 с.
42. Скрипко В.Р. Обмен и раздел жилой площади. - М., Юрлитиздат. 1972.- 274 с.
43. Советское жилищное законодательство / Под ред. П.И. Седугина. - М.: Юридическая литература, 1986. – 428 с.
44. Сонин С. Споры о расторжении договора социального найма //Российская юстиция. - 2002. - № 3. - С. 23.
45. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. -1998. -№3.-С. 91.
46. Сысоев В.А., Слесарев В.Л. Жилищное законодательство и практика его применения. - Омск, 1994. – 286 с.
47. Толстой Ю.К. Жилищное право. – М., Инфра. 1996. – 462 с.
48. Толстой Ю.К. Советское жилищное право. – М. Юрлитиздат. 1986.- 628 с.
49. Формакидов Д.А. Правовое прекращение вещно-правовых отношений по пользованию чужими жилыми помещениями//Бюллетень нотариальной практики.- 2005.- № 1.- С.38.
50. Фуденченко Н. Вселение вследствие невозможности совместного проживания // Советская юстиция. -1986.- № 24.- С. 9.
51. Халфина Р.О. Право личной собственности граждан СССР. - М., Госполитиздат. 1955. – 286 с.
52. Черепахин Б.В. Гражданско-правовая охрана интересов личности. - М.: Юр. лит., 1969. – 276 с.
53. Чигир В.Ф. Жилищное право. - Минск, 1986. – 328 с.
54. Шершеневич Г.Ф. Гражданское право (по изд. 1912) – М. Статут. – 628 с.
55. Щенникова Л.В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция.- 2001.- № 4.- С. 25.

**Материалы юридической практики**

1. Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства»// Бюллетень Верховного Суда СССР.- 1987. - № 3. -С. 8.
2. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 № «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом» // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М., 1995. - С. 95.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в РФ» // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М., 1995. - С. 340.
4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 1999 года (по гражданским делам) (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 9 июня 1999 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. -1999. - № 10. -С. 11 - 12.
5. Бюллетень Верховного Суда РФ. -2003.- № 9.- С. 4.
6. Бюллетень Верховного Суда РФ. -2001.- №4. -С. 9.
7. Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2003. - № 8. -С. 12-13.
8. Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1998. - № 9. - С. 13.
9. Бюллетень Верховного Суда РФ. -2003. -№ 2. -С. 5.
1. Емелкина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - М., 2001. - С. 38. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ведомости СНД и ВС РФ.-1993.- № 3.-Ст. 99. [↑](#footnote-ref-2)
3. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. - М.: Статут, 2000. - С. 9 - 21. [↑](#footnote-ref-3)
4. Собрание законодательства РФ.-1996.-№ 25.- Ст. 2963. [↑](#footnote-ref-4)
5. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве // Учен. зап. ВИЮН. - 1941. Вып. 2. - С. 80. [↑](#footnote-ref-5)
6. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 140. [↑](#footnote-ref-6)
7. Братусь С.Н. Гражданское право. Изд. 3-е. - М., Юрлитиздат. 1947. - С. 102; Иоффе О.С. Советское гражданское право: Курс лекций. - Л., 1958. - С. 340. [↑](#footnote-ref-7)
8. Зимелева М.В. Указ. соч. - С. 85; Годес А.Б. Некоторые вопросы правового регулирования жилищного строительства в СССР // Советское государство и право.- 1958. -№ 3.- С. 77-78. [↑](#footnote-ref-8)
9. Черепахин Б.В. Гражданско-правовая охрана интересов личности. - М.: Юр. лит., 1969. - С. 77. [↑](#footnote-ref-9)
10. Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М., 1995. - С. 95. [↑](#footnote-ref-10)
11. Агафонова Н.Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Дис... канд. юрид. наук. - М., 1994. - С. 59. [↑](#footnote-ref-11)
12. Емелкина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: Дис... канд. юрид. наук. - М., 2001. - С. 38. [↑](#footnote-ref-12)
13. Агафонова Н.Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Дис... канд. юрид. наук. - М., 1994. - С. 49. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ведомости СНД и ВС РСФСР.-1991.-№ 28.-Ст. 959. [↑](#footnote-ref-14)
15. Ведомости СНД и ВС РФ.-1993.- № 3.-Ст. 99. [↑](#footnote-ref-15)
16. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. - М.: Статут, 2000. - С. 31. [↑](#footnote-ref-16)
17. Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М., 1995. - С. 340. [↑](#footnote-ref-17)
18. Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М., 1995. – С. 95. [↑](#footnote-ref-18)
19. Ярошенко К.Б. Судебная практика по спорам, связанным с возникновением права собственности на квартиры в домах ЖСК // Комментарий судебной практики / Под ред. К.Б. Ярошенко. Вып. 1. - М.: Юрид. лит., 1994. - С. 44. [↑](#footnote-ref-19)
20. Вишневская О.С. Советское жилищное право. - Ростов на/Д., 1986. - С. 32; Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. - М., Инфра. 1995. - С. 62. [↑](#footnote-ref-20)
21. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. - М. Норма,2004. - С. 2. [↑](#footnote-ref-21)
22. Толстой Ю.К. Жилищное право. – М., Инфра. 1996. - С. 25. [↑](#footnote-ref-22)
23. Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие. - Воронеж, 2002. - С. 52. [↑](#footnote-ref-23)
24. Корнеев С.М. Основные тенденции разлития жилищного Права в условиях становления рыночной экономики / Гражданское право России при переходе к рынку. - М., Инфра. 1995. - С. 149-150; Никитюк П.С. Жилищное право. - Кишинев, 1985. - С. 39-40. [↑](#footnote-ref-24)
25. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – М., Инфра. 1996. - С. 25. [↑](#footnote-ref-25)
26. Литовкин В.II. Жилищное право, жилищное законодательство»- соотношение с гражданским правом /Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. – М., Инфра. 1995. - С. 57. [↑](#footnote-ref-26)
27. Лыкова Э.Б. Жилищное право России: Учебное пособие - Воронеж, 2002. – С. 53-54. [↑](#footnote-ref-27)
28. Там же.- С. 54. [↑](#footnote-ref-28)
29. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – М., Статут. 2002.- С.244. [↑](#footnote-ref-29)
30. Потапова Н.С., Илюшина М.Н. Круг субъектов вещных и обязательственных прав в отношении жилища//Нотариус.- 2005.- №1.- С.17. [↑](#footnote-ref-30)
31. Бюллетень Верховного Суда РФ. -2002.- № 9.- С. 4. [↑](#footnote-ref-31)
32. Конякина Т.Н. Обмен жилых помещений// Юрист.- 2002.- № 5.- С.14. [↑](#footnote-ref-32)
33. Бюллетень Верховного Суда РФ. -2001.- №4. -С. 9. [↑](#footnote-ref-33)
34. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. - М.: Статут, 1999. - С. 38. [↑](#footnote-ref-34)
35. Там же.- С. 30 - 31. [↑](#footnote-ref-35)
36. Собрание законодательства РФ – 1997. - № 30. - Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-36)
37. Ксенофонтова Л.. Обмен жильем без проблем // Домашний адвокат.- 1998.- № 9 - 10.- С. 12, 16. [↑](#footnote-ref-37)
38. Советское жилищное законодательство/Под ред. П.И. Седугина. - М.: Юридическая литература, 1986. - С. 86. [↑](#footnote-ref-38)
39. Бюллетень Верховного Суда РСФСР. -2001.- № 4.- С. 9. [↑](#footnote-ref-39)
40. Бюллетень Верховного Суда СССР.- 1987. - № 3. -С. 8. [↑](#footnote-ref-40)
41. [↑](#footnote-ref-41)
42. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. Титова А.А. - М., Юрайт-Издат. 2005.-С. 129. [↑](#footnote-ref-42)
43. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. - М., Статут, 1999. - С. 32. [↑](#footnote-ref-43)
44. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/Под ред. Тихомирова М.Ю. – М. Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – С. 210. [↑](#footnote-ref-44)
45. Скрипко В.Р. Обмен и раздел жилой площади. - М., Юрлитиздат. 1972.- С.24. [↑](#footnote-ref-45)
46. Маковский А.Л. Дарение // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст. Комментарии. Алфавитно-предметный указатель. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. - С. 306. [↑](#footnote-ref-46)
47. Бюллетень Верховного Суда РФ.- 2003.- № 8. -С. 12-13. [↑](#footnote-ref-47)
48. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Отв. ред. Садиков О.Н.-М.,Юрист.2002.- С. 290. [↑](#footnote-ref-48)
49. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации.- 2003. -№ 8. - С. 12; Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации.- 1998.-№ 9.- С. 13. [↑](#footnote-ref-49)
50. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст. Комментарии. Алфавитно-предметный указатель. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996.- С. 320. [↑](#footnote-ref-50)
51. Морунова Е. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением// Бюллетень нотариальной практики.- 2003. -№ 5.- С.14. [↑](#footnote-ref-51)
52. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Под ред. Титова А.А.-М., Юрайт-Издат. 2005.-С. 163. [↑](#footnote-ref-52)
53. Жилищное законодательство: Комментарий. - М.: Юрид. лит., - 1991. - С. 267. [↑](#footnote-ref-53)
54. Жилищное законодательство: Комментарий. М.: Юрид. лит., - 1991.- С. 283. [↑](#footnote-ref-54)
55. Толстой Ю.К. Жилищное право. - С. 160. [↑](#footnote-ref-55)
56. Ватман Д.П. Рассмотрение дел о выселении. -М.: Юрид. лит., 1974.- С. 33 - 34. [↑](#footnote-ref-56)
57. Там же. - С. 35. [↑](#footnote-ref-57)
58. Жилищное законодательство: Комментарий. -М.: Юрид. лит., 1991. -С. 269. [↑](#footnote-ref-58)
59. Золотов А. Как жить по новому ЖК РФ //эж-ЮРИСТ.- 2005.-№ 14.- С.35. [↑](#footnote-ref-59)
60. Жицинский Ю.С. Беседы о жилищном законодательстве. - Воронеж, 1981. - С. 50. [↑](#footnote-ref-60)
61. Толстой Ю.К. Советское жилищное право. – М. Юрлитиздат. 1986. - С. 224. [↑](#footnote-ref-61)
62. Мушкин А.Е. Жилищные права и обязанности граждан. - Л., 1973. - С. 77. [↑](#footnote-ref-62)
63. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 1999 года (по гражданским делам) (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 9 июня 1999 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. -1999. - № 10. -С. 11 - 12. [↑](#footnote-ref-63)
64. Сысоев В.А., Слесарев В.Л. Жилищное законодательство и практика его применения. - Омск, 1994. - С. 114. [↑](#footnote-ref-64)
65. Домашняя юридическая энциклопедия. Жилье. - М., Инфра. 1998. - С. 108. [↑](#footnote-ref-65)
66. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. - М., Норма. 2004. - С. 152. [↑](#footnote-ref-66)
67. Жилищное законодательство. Комментарий. - М., Юрид. лит.. 1991. - С. 286. [↑](#footnote-ref-67)
68. Чигир В.Ф. Жилищное право. - Минск, 1986. - С. 152-153. [↑](#footnote-ref-68)
69. Сонин С. Споры о расторжении договора социального найма //Российская юстиция. - 2002. - № 3.- С. 23. [↑](#footnote-ref-69)
70. Чигир В.Ф. Жилищное право. - Минск, 1986. - С. 152 - 153. [↑](#footnote-ref-70)
71. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. - М., Норма. 1990. - С. 295. [↑](#footnote-ref-71)
72. Лобанова Е., Колесов П. О неправомерном поведении граждан как основании выселения // Россиская юстиция. -1999. -№ 12. -С. 8-9. [↑](#footnote-ref-72)
73. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. - Киев, 1986. – С. 131-132. [↑](#footnote-ref-73)
74. Фуденченко Н. Вселение вследствие невозможности совместного проживания // Советская юстиция. -1986.- № 24.- С. 9. [↑](#footnote-ref-74)
75. Чигир В.Ф. Жилищное право.- Минск, 1986. -С. 154. [↑](#footnote-ref-75)
76. Сысоев В.А., Слесарев В.Л. Жилищное законодательство и практика его применения. -Омск, 1994. -С. 115. [↑](#footnote-ref-76)
77. Там же. -С. 114; Чигир В.Ф. Жилищное право. -Минск, 1986. -С. 154. [↑](#footnote-ref-77)
78. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. -М., 1990.- С. 295. [↑](#footnote-ref-78)
79. Сысоев В.А., Слесарев В.Л. Жилищное законодательство и практика его применения. -Омск, 1994. -С. 114; Жилищное законодательство. Комментарий. -М., 1991. -С. 288. [↑](#footnote-ref-79)
80. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. Киев, 1986. С. 133; Чигир В.Ф. Жилищное право. Минск, 1986. С. 154. [↑](#footnote-ref-80)
81. Бюллетень Верховного Суда РФ. -2003. -№ 2. -С. 5. [↑](#footnote-ref-81)
82. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. Киев, 1986. С. 133. [↑](#footnote-ref-82)
83. Сысоев В.А., Слесарев В.Л. Жилищное законодательство и практика его применения. Омск, 1994. С. 116. [↑](#footnote-ref-83)
84. Фуденченко Н. Вселение вследствие невозможности совместного проживания // Советская юстиция.- 1986.- № 24. -С. 9. [↑](#footnote-ref-84)
85. Вишневская И.С. Советское жилищное право.- Рн/Д.,1973. -С. 99. [↑](#footnote-ref-85)
86. Потяркин Д. Выселение из жилого помещения// Законность.- 1999.- № 3.-С.12-13. [↑](#footnote-ref-86)
87. Сысоев В.А., Слесарев В.Л. Жилищное законодательство и практика его применения. -Омск, 1994.- С. 115. [↑](#footnote-ref-87)
88. Лобанова Е., Колесов П. О неправомерном поведении граждан как основании выселения // Российская юстиция.- 1999.-№ 12. -С. 9. [↑](#footnote-ref-88)
89. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. М., 1998. С. 151. [↑](#footnote-ref-89)
90. Вишневская И.С. Советское жилищное право. Рн/Д., 1973. С. 95. [↑](#footnote-ref-90)
91. Сысоев В.А., Слесарев В.Л. Жилищное законодательство и практика его применения. Омск, 1994. С. 114. [↑](#footnote-ref-91)
92. Чигир В.Ф. Жилищное право. Минск, 1986. С. 151. [↑](#footnote-ref-92)
93. Жилищные права и обязанности советских граждан. Юридический справочник. Киев, 1988. С. 146. [↑](#footnote-ref-93)
94. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. Киев, 1986. С. 129. [↑](#footnote-ref-94)
95. Вишневская И.С. Советское жилищное право. Рн/Д., 1973. С. 95; Жилищное законодательство. Комментарий. М., 1991. С. 287. [↑](#footnote-ref-95)
96. Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации. Отв. ред. И.М. Кузнецова.-М. Норма.2004. -С.134. [↑](#footnote-ref-96)
97. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/ Под ред. Тихомирова М.Ю. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. С.126. [↑](#footnote-ref-97)
98. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. М., 1990. С. 296. [↑](#footnote-ref-98)
99. Вишневская И.С. Советское жилищное право. Ростов н/Д., 1986. С. 79. [↑](#footnote-ref-99)
100. Жилищное законодательство. Комментарий. М., 1999. С. 289 - 290. [↑](#footnote-ref-100)
101. Никитюк П.С. Жилищное право. Кишинев, 1985. С. 164. [↑](#footnote-ref-101)
102. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. Киев, 1986. С. 136. [↑](#footnote-ref-102)
103. Домашняя юридическая энциклопедия. Жилье. М., 1998. С. 109 – 110. [↑](#footnote-ref-103)
104. Формакидов Д.А. Правовое прекращение вещно-правовых отношений по пользованию чужими жилыми помещениями//Бюллетень нотариальной практики.- 2005.- № 1.- С.38. [↑](#footnote-ref-104)
105. Микрюков В. Пределы обременения наследственных прав завещательным отказом // Российская юстиция.- 2004.- № 1.-С.26. [↑](#footnote-ref-105)
106. Макаров С.Ю. Законодательная защита прав собственников от необоснованных претензий лиц, претендующих на право пользования жилым помещением // Жилищное право.-2003.- № 2.- С. 29. [↑](#footnote-ref-106)
107. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/ Под ред. Тихомирова М.Ю. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. – С. 222. [↑](#footnote-ref-107)
108. Щенникова Л.В. Указ. соч. С. 24. [↑](#footnote-ref-108)
109. Российская газета. - 2004. - 31 декабря. [↑](#footnote-ref-109)