Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Восточносибирский государственный технологический университет»

(ГОУ ВПО ВСГТУ)

Институт экономики и права

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Гражданское право»

на тему:

Права членов семьи собственника жилого помещения

Улан-Удэ

2009

**Содержание**

Введение

1. Права членов семьи собственника жилого помещения при пользовании жилым помещением

1.1 Права членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении

1.2 Солидарная ответственность членов семьи собственника жилого помещения по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением

2. Прекращение прав членов семьи собственника жилого помещения

2.1 Права членов семьи в случае расторжения семейных отношений

2.2 Права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу

2.3 Права несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения при отчуждении жилого помещения

Заключение

Список литературы

**Введение**

Законодательство, регулирующее рынок недвижимости далеко от идеальности. С развитием рыночных отношений, жилищная проблема переросла в одну из самых глобальных на сегодняшний день. Факторами, определяющими актуальность данной проблемы являются:

– развал экономики, снижение уровня жизни граждан, преступные посягательства на жилищные права граждан.

– появление категорий граждан, которые особо нуждаются в защите своих жилищных прав.

– Ограниченные возможности для населения в защите своих жилищных прав.

– Злоупотребления чиновников правовой неинформированностью населения, низкий уровень правовой культуры.

– Разобщенность и противоречивость жилищного законодательства.

Права членов семьи собственника жилого помещения регулируются Жилищным, Гражданским Кодексами РФ. Например, статья 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации направлена на охрану прав и законных интересов тех членов семьи собственника жилого помещения, которые не обладают правом собственности на данное жилое помещение, но приобрели в установленном жилищным законодательством порядке право пользования этим помещением.

Объектом данной работы являются права членов семьи собственника жилого помещения. Предметом – права членов семьи собственника жилого помещения, согласно ст. 292 ГК РФ.

Цель работы – изучить права членов семьи собственника жилого помещения, определенные Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Задачи:

1. рассмотреть права членов семьи собственника жилого помещения с позиции гражданского права;
2. проанализировать статью 292 ГК РФ, статью 31 ЖК РФ;
3. рассмотреть основания прекращения прав членов семьи собственника;
4. сравнить права членов семьи собственника жилого помещения и права собственника жилого помещения;
5. проанализировать судебную практику по делам защиты прав членов семьи собственника жилого помещения.

**1. Права членов семьи собственника жилого помещения при пользовании жилым помещением**

**1.1 Права членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении**

Новое жилищное законодательство пересмотрело перечень лиц, относящихся к категории членов семьи собственника или нанимателя жилого помещения[[1]](#footnote-1). Их можно сгруппировать в три группы:

– супруг, дети и родители нанимателя или собственника жилого помещения при условии подтверждения их семейно-правовой связи и совместного проживания с нанимателем или собственником жилого помещения;

– другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы в случае признания названных лиц членами семьи собственника (п. 1 ст. 31 ЖК РФ), что свидетельствует о том, что у них с собственником жилого помещения должны сложиться отношения по типу семейных. Для данной категории членов семьи нанимателя жилого помещения помимо вселения в качестве членов семьи необходимо также ведение с нанимателем общего хозяйства;

– иные лица в исключительных случаях могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке либо быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве члена своей семьи[[2]](#footnote-2).

Первая группа – это члены семьи собственника, к которым относятся, во-первых, самые близкие родственники собственника: супруг, дети и родители. Поскольку понятия «семья» и «член семьи» употребляются в ЖК применительно к жилищным правоотношениям, постольку необходимым признаком семьи в данном контексте является проживание ее членов в жилом помещении, принадлежащем собственнику, совместно с ним. Во-вторых, к членам семьи собственника жилого помещения могут быть отнесены другие родственники (братья, сестры, дяди, тети, дед, бабушка и т.д.) и не являющиеся родственниками собственника нетрудоспособные иждивенцы; в исключительных случаях членами семьи собственника могут быть признаны и такие граждане, которые не состоят с собственником жилья ни в каких родственных или свойственных отношениях и не являются его нетрудоспособными иждивенцами. Условием признания этой группы граждан членами семьи собственника является то, что в свое время они были вселены собственником в принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение именно в качестве членов своей семьи (приживальцы). Такие случаи сами по себе являются исключением в соотношении с понятием семьи как объединением совместно проживающих граждан, связанных между собой браком или иными родственными узами. Однако вселение в качестве членов семьи и последующее проживание в жилом помещении совместно с собственником и другими членами его семьи становятся решающими факторами, которые обеспечивают единство совместно проживающих граждан, включая приживальцев, и являются основанием для определения состава семьи собственника жилого помещения.

Объем прав и обязанностей членов семьи собственника жилого помещения определяется соглашением между собственником, с одной стороны, и членами его семьи, с другой стороны. Таким соглашением, например, в пользовании членов семьи собственника могут быть закреплены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определены условия оплаты коммунальных услуг, урегулированы другие вопросы[[3]](#footnote-3).

Под жилым помещением жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимости, в том числе служебные и ведомственные, а также «специализированные дома» и служащие аналогичным целям помещения – общежития, гостиницы, приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др. Подчеркивая указанные ограничения, п. 2 ст. 288 ГК РФ специально отмечает, что гражданин – собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи[[4]](#footnote-4).

В ЖК РФ указывается, что члены семьи собственника вправе пользоваться жилой площадью в квартире наравне с ее собственником, если они совместно проживают с ним. Но данное обстоятельство не имеет определяющего значения по смыслу п. 1 ст. 292 ГК в отношении тех членов семьи, которые отнесены к таковым в самом законе, т.е. супруга собственника квартиры, их детей и родителей. Эти члены семьи вправе пользоваться жилой площадью в квартире как в случае проживания в ней вместе с ее собственником, так и без него. Непроживание самого собственника с указанными членами его семьи на жилой площади, принадлежащей ему квартиры, никоим образом не может отразиться на их праве пользования этой площадью. Совместное проживание с собственником квартиры и ведение с ним общего хозяйства имеет значение в отношении других его родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, которые по данному основанию могут быть признаны членами его семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником, если иное не будет установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Согласно п. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника имеют равные с собственником права пользования жилым помещением. Однако иная ситуация может иметь место, если между собственником и членами его семьи существует соглашение относительно объема прав пользования жилым помещением. Таким образом, собственник помещения не вправе в одностороннем порядке, без согласия членов своей семьи, ограничить их право пользования соответствующим жилым помещением.

Право пользования жилым помещением заключается в эксплуатации жилого помещения в целях удовлетворения своих жилищно-бытовых потребностей. Ограничение права пользования возможно только в соответствии с действующим законодательством. Основная обязанность членов семьи собственника заключаются в следующем: поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии. Кроме того, они обязаны не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме. Осуществление своих прав на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц. Члены семьи собственника жилого помещения должны использовать жилое помещение строго по его целевому назначению – постоянному проживанию[[5]](#footnote-5).

У членов семьи собственника жилого помещения, в отличие от собственника, нет права распоряжаться имуществом по своему усмотрению. То есть собственник вправе продать, подарить, заложить или другим образом распорядиться жилым помещением. Собственник вправе предоставить жилое помещение во временное владение и пользование другим гражданам на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании. Кроме того, законный владелец жилого помещения может предоставлять его юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании. Но при этом такое жилое помещение может быть использовано только для проживания граждан, например, работника этого юридического лица.

Таким образом, члены семьи, проживающие совместно с собственником в его жилом помещении, имеют лишь право пользования помещением, однако не имеют прав по распоряжению этим жилым помещением, не вправе как-либо препятствовать собственнику распоряжаться его жилым помещением до тех пор, пока собственник при распоряжении не предполагает нарушить требования закона (например, если в результате отчуждения будут ущемлены жилищные права лиц, о которых указано в п. 4 ст. 292 ГК РФ)[[6]](#footnote-6).

Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением регламентируются не только Жилищным Кодексом, но и ГК РФ, например, ст. 292. пунктом 1 данной статьи предусмотрено, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Конкретизируя данную норму, Кодекс вводит общее правило, согласно которому члены семьи собственника пользуются таким помещением наравне с собственником, т.е. в сфере пользования помещением они обладают такими же правомочиями, какие имеются у собственника (см. ч. 2 ст. 31).

Согласно статье 292 п. 3 ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Согласно п. 3 ст. 292 право пользования жилым помещением защищается против всех и каждого, включая самого собственника. Такого рода защиту принято называть абсолютной. Практическая значимость данной нормы состоит в числе прочего в том, что члены семьи собственника жилого помещения могут защищать свои права и законные интересы в отношении жилого помещения даже тогда, когда сам собственник по тем или иным причинам этого не делает.

Неисполнение собственником указанных обязанностей может служить основанием прекращения права собственности на принадлежащее ему жилое помещение на основании ст. 293 ГК РФ[[7]](#footnote-7). Согласно этой статье, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если после подобного предупреждения собственник продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

**1.2 Солидарная ответственность членов семьи собственника жилого помещения по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением**

Наделение членов семьи собственника особым правом пользования жилым помещением сопровождается возложением на них солидарной с собственником ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (абз. 2 п. 1 ст. 292)[[8]](#footnote-8), т.е. дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Формулировка «дееспособные члены семьи собственника» охватывает не только совершеннолетних граждан, т.е. достигших восемнадцатилетнего возраста, но и лиц, вступивших в брак до достижения брачного возраста (ст. 21 ГК РФ), а также не совершеннолетних в возрасте от шестнадцати лет, если они работают по трудовому договору или занимаются предпринимательской деятельностью и признаны эмансипированными в порядке ст. 27 ГК РФ.

К обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, относятся внесение платы за коммунальные услуги, энергоносителей, возмещение вреда, причиненного другим жилым помещениям в результате утечек, пожаров и т.д., также обязанности по содержанию жилого помещения.

Такое решение вопроса, которое представляется вполне справедливым, по смыслу закона рассчитано на случай, когда собственник и члены его семьи совместно, на равных началах пользуются жилым помещением. Если же при вселении лица в жилое помещение в качестве члена семьи либо в последующем была достигнута договоренность, согласно которой данное лицо приобрело право на пользование только частью жилого помещения (например, конкретной комнатой), возложение на него соответствующих обязанностей возможно лишь в части, соразмерной его правам. Более точно аналогичное правило сформулировано п. 3 ст. 31 ЖК, содержащим указание на возможность достижения собственником жилого помещения и членами его семьи соглашения об ином характере ответственности по обязательствам из пользования жилым помещением[[9]](#footnote-9).

Солидарность ответственности собственника и дееспособных членов его семьи выражается в том, что общая сумма ответственности делится в равных долях между указанными лицами. Такой порядок ответственности по обязательствам может быть изменен по соглашению собственника и членов его семьи. Граждане могут установить между собой, например, субсидиарный вариант ответственности. В этом случае члены семьи будут нести ответственность по обязательствам, возникающим из использования жилого помещения, только в том случае, если имущества собственника недостаточно для исполнения обязательств.

Ответственность членов семьи по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением собственника, предусмотрена частью 3 ст. 31 ЖК РФ. Собственнику и членам его семьи предоставляется возможность заключить соглашение об ответственности за неисполнение обязательств, вытекающих из пользования жилым помещением. Если же такое соглашение отсутствует, дееспособный член семьи несет солидарную с собственником ответственность.

Ряд вопросов вызывает предусмотренная ч. 3 ст. 31 ЖК РФ солидарная ответственность дееспособных членов семьи собственника жилого помещения по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением. В соответствии с п. 1 ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Таким образом, законодатель реализует для собственника предусмотренное ст. 210 ГК РФ право перенесения бремени содержания своей собственности на членов семьи.

Тем самым может сложиться ситуация, когда члены семьи нерадивого собственника будут обязаны содержать принадлежащее ему жилое помещение, а тот затем произведет отчуждение этого имущества, оставив членов своей семьи «в интересном положении», которое на сегодняшний день характеризуется только указанием, содержащимся в п. 2 ст. 292 ГК РФ, – переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу служит основанием прекращения права пользования жилым помещением членами семьи собственника.

Итак, при солидарной ответственности должников (например, собственника и каждого из дееспособных членов его семьи, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении) кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных таких должников. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью (см. ст. 323 ГК РФ).

В соответствии со ст. 325 ГК РФ исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитору. Если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками, то: а) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право регрессного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого; б) неуплаченное одним из солидарных должников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равных долях на этого должника и на остальных должников[[10]](#footnote-10).

**2. Прекращение прав членов семьи собственника жилого помещения**

**2.1 Права членов семьи в случае расторжения семейных отношений**

Согласно п. 4 статьи 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи[[11]](#footnote-11). Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Конкретные обстоятельства, послужившие основанием для суда сохранить за бывшим членом семьи право проживания в жилом помещении собственника, должны быть особыми, уважительными, например, тяжелая болезнь бывшего члена семьи. При отпадении этих обстоятельств раньше установленного судом срока право бывшего члена семьи должно быть прекращено с последующим его выселением по требованию собственника.

Действие положений части 4 статьи 31 не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором [[12]](#footnote-12).

Важно заметить, что формулировка «прекращение семейных отношений с собственником» подлежит расширительному толкованию с учетом положений Семейного кодекса РФ и может быть распространена не только на бывших супругов, но и на вступивших в брак детей собственника жилого помещения. Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения означает для бывшего члена его семьи прекращение права пользования данным жилым помещением. Таково общее правило, допускающее два исключения. Первое из них устанавливается в договорном порядке, т.е. на основе соглашения между собственником и бывшим членом его семьи, а второе – в судебном порядке, если суд принял решение на определенный срок сохранить за бывшим членом семьи право пользования рассматриваемым жилым помещением. В этом случае бывший член семьи собственника также получает права, вытекающие из права пользования жилым помещением, исполняет соответствующие обязанности и несет солидарную ответственность за его содержание в соответствии с ч. 2–4 ст. 31 ЖК РФ.

Если применяется договорной порядок, то правовой статус сторон зависит только от условий договора, выработанных контрагентами. Собственник помещения находится при этом в более выгодном положении, так как именно он предлагает своему контрагенту условия договора (соглашения), устанавливая безвозмездный или возмездный порядок пользования жильем. Ему же принадлежит право устанавливать размер оплаты по договору коммерческого найма, поскольку до настоящего времени не принят закон, ограничивающий, в соответствии со ст. 682 ГК РФ, максимальный размер оплаты.

Применение судебного порядка возможно, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования каким-либо другим жилым помещением или же его имущественное положение и другие уважительные обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением. По истечении установленного судом срока бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования его жилой площадью, если соглашение между ними и собственником не предполагает иного.

Предложенный вариант урегулирования отношений представляется в целом вполне приемлемым. Он направлен на защиту интересов бывших членов семьи собственника и дает им возможность судебным решением закрепить свое право проживания на жилой площади (например, при наличии сложных отношений с собственником). Закон не устанавливает для них жесткого срока пользования жилым помещением – это, вероятно, обусловлено тем, что законодатель предоставил собственнику право продать, подарить, обменять свое жилое помещение или распорядиться им иначе. Каждое из перечисленных действий собственника прекращает для бывших членов его семьи право пользования этим помещением (п. 2 ст. 292 ГК РФ, ч. 5 ст. 31 ЖК РФ). Однако если собственник жилого помещения исполняет алиментные обязательства в пользу кого-либо из членов семьи или своего бывшего супруга, суд вправе обязать собственника обеспечить названных лиц иным жилым помещением (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Инициатива предъявления исковых требований должна исходить от названных лиц, поскольку является их правом, а не обязанностью суда. Внесение этой нормы в новый жилищный кодекс является лишь первым шагом на пути урегулирования споров и претензий к собственникам жилых помещений, и только практика покажет, насколько оно было оправдано. Хотелось бы уточнить: в данном контексте «обеспечить» не означает купить, подарить, передать в собственность[[13]](#footnote-13). Речь может идти о предоставлении жилого помещения на условиях договора найма или безвозмездного пользования.

Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи «Бывшими» членами семьи собственника считаются супруги, которые расторгли брак с собственниками жилых помещений. Если у супругов имеются дети, то при расторжении брака они остаются с одним из родителей, и не всегда с тем, который является собственником жилого помещения. В теории существует позиция П.В. Крашенинникова: «Не могут стать бывшими членами семьи дети собственника жилого помещения. Не могут прекратиться семейные отношения собственника жилья и его детей. Поэтому столь распространенные сегодня рассуждения о том, что в случае расторжения брака бывшая жена с детьми должна идти на улицу, не имеют никаких оснований»[[14]](#footnote-14).

Разъяснения Верховного Суда РФ по данной проблеме состоят в следующем. В силу установлений СК РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями. Однако в настоящее время возникло противоречие между ЖК РФ, который является законом, и Постановлением Президиума Верховного Суда РФ, которое носит разъяснительный и рекомендательный характер. Но суды при рассмотрении вопросов о выселении бывших членов семьи и детей, оставшихся с ними, руководствуются положениями ЖК РФ.

Например, Е.Л. Субботин обратился в суд с иском к И.В. Хасановой о расторжении договора найма, выселении из жилого помещения и снятии с регистрационного учета. В обоснование требований указывается, что он является собственником квартиры №108 в д. 17/10, пос. ЗЯБ. Ответчица была поставлена на регистрационный учет в качестве члена семьи – супруги 5 ноября 1997 г., а в феврале 2000 г. на учет также был поставлен и их совместный ребенок – дочь Лена. После расторжения брака с ответчицей он ушел из квартиры, а она с дочерью продолжает проживать там. В настоящее время он вновь создал семью, имеет сына Рому 2002 г. рождения. Иного жилья не имеет, и спорная квартира ему необходима для проживания его самого и его семьи. Учитывая, что место жительства несовершеннолетних детей определяется местом проживания их родителей, а дочь Лена проживает с матерью, суд считает возможным выселение ребенка как проживающего совместно с матерью члена семьи.

На наш взгляд, законодателю необходимо внести поправку в жилищное законодательство, которое гарантировало бы несовершеннолетним детям право на жилье в случае расторжения брака их родителей. В связи с этим предлагается п. 4 ст. 31 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, за исключением несовершеннолетних детей супругов. Если бывший супруг, с которым остаются проживать несовершеннолетние дети собственника жилого помещения, не имеет в собственности жилья и средств для его приобретения, собственник жилья обязан выделить долю для такого ребенка из своего жилого помещения, либо приобрести для ребенка другое жилое помещение, либо представить денежные средства для покупки жилья соразмерно доле ребенка в жилом помещении родителя – собственника жилья».

Государственной Думой РФ в первом чтении принят проект Федерального закона №408494–4 «О внесении изменений в статью 31 ЖК РФ и статью 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ». Он принят в части защиты права пользования жилым помещением несовершеннолетними. В настоящее время данный законопроект находится на стадии рассмотрения Советом Государственной Думы во втором чтении; 22 января 2008 г. принято решение о перенесении рассмотрения данного проекта Федерального закона. Введение в действие данного Федерального закона будет гарантировать несовершеннолетним детям их конституционное право пользования жилым помещением.

Хотя Жилищным Кодексом введены новые правила, регулирующие прекращение права пользования жилым помещением членов семьи собственника, однако необходимо обратить внимание на то, что данные нормы Кодекса применяются только тогда, когда иные правила не предусмотрены соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (например, брачным договором или любым другим соглашением). Если в договорном порядке указанные отношения не урегулированы, то при прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи применяются правила и процедуры, установленные ст. 31 Кодекса.

Когда речь идет о прекращении права бывшего супруга на пользование жилым помещением, необходимо иметь в виду положения ГК РФ и СК РФ, определяющие режим общей собственности супругов. Так, по общему правилу, имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей собственностью (п. 1 ст. 256 ГК РФ, ст. 34 СК РФ). Поэтому, если например, титульным собственником квартиры является один супруг, но при этом квартира была приобретена во время брака, ко второму супругу после расторжения брака не должны применяться указанные выше нормы Кодекса. Имущественные споры между бывшими супругами (об определении долей, о признании права на долю в общей собственности, выделе доли в натуре, разделе общего имущества и др.) разрешаются в суде по правилам ГПК РФ.

Если жилое помещение принадлежало одному из супругов до вступления в брак либо было получено им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, то такое помещение является собственностью этого супруга (п. 2 ст. 256 ГК РФ, ст. 36 СК РФ)[[15]](#footnote-15).

Поэтому в случае расторжения брака право пользования этим помещением бывшего супруга, не являвшегося собственником, не сохраняется. Однако такой бывший супруг может требовать в судебном порядке признания указанного жилого помещения совместной собственностью. Для этого необходимо доказать, что в течение брака за счет общего имущества обоих супругов или личного имущества либо труда супруга, не являющегося собственником помещения, были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость жилого помещения (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.).

Данное правило не применяется только в случае, если договором между супругами предусмотрено иное (см. абз. 3 п. 2 ст. 256 ГК РФ, ст. 37 СК РФ). Если суд установит наличие указанных выше обстоятельств и признает помещение совместной собственностью бывших супругов, то рассмотренные положения Кодекса, содержащиеся в ст. 31, не могут применяться. Целесообразно обратить внимание на то, что в соответствии со ст. 19 Вводного закона действие положений ч. 4 ст. 31 Кодекса не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Законодатель установил, что право пользования жилым помещением после прекращения семейных отношений за бывшим членом семьи собственника по общему правилу не сохраняется[[16]](#footnote-16). Однако по соглашению собственника и бывшего члена его семьи право пользования может сохраняться сколь угодно долго и после прекращения семейных отношений. Данная норма представляет собой правовую гарантию прав собственности на жилые помещения. Если воля собственника на предоставление права пользования жилым помещением бывшему члену семьи отсутствует, то бывший член семьи на законных основаниях может быть выселен из жилого помещения.

Гарантировав собственнику, сохранение права собственности без различных обременений после прекращения родственных отношений, законодатель установил гарантии и для бывших членов его семьи. Так, если у бывшего члена семьи отсутствуют юридические основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, иначе говоря, у бывшего члена семьи отсутствует другое место проживания и в ближайшее время приобрести его не представляется возможным в силу имущественного положения и иных обстоятельств, то право пользования жилым помещением может быть сохранено за ним в течение определенного срока. Для сохранения права пользования необходимо соответствующее решение суда, в котором также определяется и срок сохранения права пользования.

Кроме этого, дополнительные гарантии установлены для бывших супругов и иных членов семьи, в отношении которых собственник имеет алиментные обязательства. В этом случае суд, принимая решение о сохранении права пользования жилым помещением, может обязать собственника обеспечить бывших членов своей семьи другим жильем, если, конечно, они заявят такое требование[[17]](#footnote-17). Когда срок пользования жилым помещением, установленный для бывшего члена семьи собственника, истек, право пользования прекращается. Однако оно вновь может быть продлено по соглашению собственника и бывшего члена его семьи. До истечения срока пользования жилым помещением, установленного судом для бывшего члена семьи собственника, это право прекращается при наличии следующих обстоятельств: прекращение права собственности на жилое помещение у собственника; перестали существовать обстоятельства, в связи с которыми суд сохранил за бывшим членом семьи собственника право пользования жилым помещением. Наконец, законодатель установил, что бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, вынесенного в соответствии с комментируемым пунктом, несет такие же права, обязанности и ответственность, предусмотренные п. п. 2 – 4 данной статьи.

Согласно п. 7 ст. 31 ЖК РФ объем прав, обязанностей и ответственности лица, пользующегося жилым помещением по соглашению с собственником, определяется этим же соглашением и не всегда равен объему прав, обязанностей и ответственности членов семьи собственника.

**2.2 Права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу**

Самым сложным остается вопрос о возможности сохранения или прекращения права пользования жилым помещением лицом, утратившим статус члена семьи собственника жилого помещения. Основаниями прекращения пользования жилым помещением членами семьи собственника в соответствии с законодательством являются: прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (п. 4 ст. 31 ЖК РФ); переход права собственности на жилое помещение к другому лицу, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

Согласно статье 292 п. 2 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (пункт дополнен с 31 мая 2001 года Федеральным законом от 15 мая 2001 года №54-ФЗ; в редакции, введенной в действие с 1 января 2005 года Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №213-ФЗ).

Право пользования жилым помещением членов семьи его собственника в доктрине гражданского права нередко относят к правам вещного типа, хотя они и не указаны в качестве таковых в ст. 216 ГК. Однако поскольку перечень вещных прав не является исчерпывающим, а признаки самих вещных прав достаточно неопределенны, с подобной квалификацией можно согласиться. Действительно, указанное право отвечает большинству требований, обычно предъявляемых к вещным правам (право следования, абсолютный характер защиты, в том числе против самого собственника, и др.). Подтверждает это и само название гл. 18 ГК, в котором наряду с правом собственности упоминаются «другие вещные права на жилые помещения».

Однако в связи с изменениями, произошедшими в жилищном законодательстве с 1 марта 2005 г., вещный характер данного права утрачивается в случае прекращения семейных отношений его обладателя с собственником жилого помещения.

Пункт 2 ст. 292 в своей первоначальной редакции закреплял за правом пользования жилым помещением, принадлежащим членам семьи его собственника, свойство следования, в соответствии с которым оно сохранялось при переходе права собственности на жилое помещение к новому собственнику, независимо от того, знал или не знал приобретатель жилого помещения о наличии такого обременения. С 1 января 2005 г. указанное правило изменилось на прямо противоположное. В настоящее время при смене собственника жилого помещения, по каким бы основаниям этого не произошло, члены семьи бывшего собственника жилого помещения должны, по общему правилу, освободить жилое помещение[[18]](#footnote-18).

Данное новшество согласуется с аналогичными переменами в жилищном законодательстве. По неясным причинам п. 2 ст. 292 связывает рассматриваемое право не со всяким жилым помещением, а лишь с жилым домом и квартирой. Объяснить, почему оно не действует в отношении комнат, не представляется возможным. На наш взгляд, это техническая ошибка составителей проекта ГК, которая нуждается в исправлении. До этого момента п. 2 ст. 292 следует толковать расширительно.

Согласно ч. 5 ст. 31 ЖК РФ до истечения срока пользования жилым помещением, установленного судом, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника. Указанное право, как и право на выселение членов семьи собственника, базируется на положении п. 2 ст. 292 ГК РФ, по которой переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Попросту говоря, собственник, не имеющий возможности гуманно расстаться с лицами, с которыми он прекратил семейные отношения, по ст. 31 ЖК РФ может продать, подарить или обменять свое жилое помещение, предоставив новому собственнику решать проблему выселения лиц, оставшихся проживать в квартире.

Рассмотрим на практике применение статьи. «Я являюсь собственницей домовладения (свидетельство о государственной регистрации права серии № от …., зарегистрированное в УФРС по Краснодарскому краю на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию). Ответчик – мой двоюродный брат, был вселен в спорное домовладение бывшим собственником-наследодателем.

В связи с проживанием ответчика в принадлежащем мне домовладении, я не имею возможности реализовать право владения и распоряжения своей собственностью. Кроме того, ответчик вселил в спорное домовладение свою жену, зарегистрировав брак с ней уже после открытия наследства.

В соответствии со ст. 292 ч. 2 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.  
Правом пользования жилым помещением обладают собственники жилого помещения, а также иные граждане, которым собственники жилого помещения разрешили пользоваться (проживать) данным жилым помещением. Каких-либо соглашений между мною и ответчиком о пользовании спорным домом не существует.

На мои устные предупреждения об освобождении домовладения, ответчик заявлял, что я не имею права его выселить, так как он зарегистрирован в спорном домовладении. Я направила ответчику письменное уведомление с требованием освободить домовладение. Мер к освобождению домовладения и снятию с регистрационного учета ответчик не принял.

В соответствии со ст. 35 ЖК РФ, в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным ст. 292.ГК РФ, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если гражданин не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

На основании ст. 304 ГК РФ собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением права»[[19]](#footnote-19).

**2.3 Права несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения при отчуждении жилого помещения**

Согласно статье 292 п. 4 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства (пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2005 года Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №213-ФЗ).

Пункт 4 ст. 292 устанавливает императивное требование о необходимости получения согласия органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживают лица, интересы которых нуждаются в повышенной правовой охране. Это уже третья по счету (и вряд ли последняя) редакция коммент. пункта: первоначально законодатель относил к числу таких лиц всех несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения; согласно ФЗ от 15 мая 2001 г. к ним добавились недееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи собственника; в соответствии с ФЗ от 30 декабря 2004 г. необходимо получать согласие органа опеки и попечительства во всех случаях, когда в помещении проживают лица, находящиеся под опекой и попечительством либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения[[20]](#footnote-20).

Таким образом, налицо поиск законодателем наиболее оптимальной нормы, которая бы, с одной стороны, обеспечивала должную охрану жилищных интересов наименее защищенных членов семьи, а с другой – не создавала почвы для волокиты при совершении сделок с жильем и не давала излишних поводов для оспаривания таких сделок. Хотя вариант нормы, закрепленной ФЗ от 30 декабря 2004 г., в большей степени, чем предшествующие варианты, соответствует этим целям, его едва ли можно признать идеальным.

Но, прежде всего, правило п. 4 ст. 292 по-прежнему сформулировано не достаточно четко. Его действительный смысл состоит в том, что согласие органа опеки и попечительства требуется тогда, когда за соответствующими лицами признается право пользования жилым помещением, независимо от того, проживают они в нем или нет. Кроме того, под лицами, находящимися под попечительством, по смыслу нормы понимаются лишь несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, но отнюдь не ограниченно дееспособные граждане, поскольку ограничение дееспособности преследует совсем иные цели[[21]](#footnote-21). Наконец, излишней является оговорка о том, что согласие органа опеки и попечительства необходимо, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных в п. 4 ст. 292 лиц, так как это происходит при любом отчуждении жилого помещения.

Из новой ред. коммент. пункта следует, что согласие органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения требуется получать в двух случаях. Во-первых, это необходимо, когда правом пользования жилым помещением обладают лица, находящиеся под опекой и попечительством. Поскольку опека и попечительство устанавливаются в особом порядке в предусмотренных законом случаях (ст. 31–35 ГК), простое наличие в составе семьи собственника жилого помещения несовершеннолетних граждан в настоящее время не является основанием для согласования отчуждения жилого помещения с органом опеки и попечительства. Во-вторых, согласие органа опеки и попечительства требуется тогда, когда несовершеннолетние члены семьи собственника остались без родительского попечения, причем об этом должно быть известно органу опеки и попечительства.

Понятие «дети, оставшиеся без попечения родителей», раскрывается в ст. 121 СК, а также ст. 1 ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» от 21 декабря 1996 г. (СЗ РФ. 1996. №52. Ст. 5880; 1998. №7. Ст. 788; 2000. №33. Ст. 3348; 2002. №15. Ст. 1375; 2003. №2. Ст. 160). Указание закона на то, что о факте оставления детей без родительского попечения должно быть известно органу опеки и попечительства, следует понимать в единстве с требованиями закона, обязывающими должностных лиц и граждан, располагающими сведениями о таких детях, незамедлительно сообщать об этом органам опеки и попечительства (п. 1 ст. 122 СК), а также обязанностями самих органов опеки и попечительства выявлять и вести учет таких детей (п. 1 ст. 121 СК). В случае отчуждения жилого помещения с нарушением данного запрета соответствующая сделка признается ничтожной как не соответствующая требованиям закона (ст. 168 ГК).

Данное правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.[[22]](#footnote-22)

В Гражданском кодексе РФ указывается только на «проживание» несовершеннолетних в отчуждаемых помещениях как на условие применения этих положений. Основания их проживания в данных жилых помещениях не конкретизируются. Но и здесь по смыслу правовой нормы проживание следует понимать как проживание с правом собственности на жилые помещения или правом пользования жилой площадью в них.[[23]](#footnote-23)

Несоблюдение требования ГК о получении предварительного согласия органов опеки и попечительства, как говорилось выше, влечет ничтожность совершенных в обход этого сделок и не порождает никаких правовых последствий (ст. 168, п. 1 ст. 167 ГК). На этот счет существуют и конкретные примеры из судебной практики.[[24]](#footnote-24)

Рассмотрение всех вопросов, связанных с отчуждением жилой площади, заключением, а также изменением всевозможных договоров, косвенно или напрямую затрагивающих законные права и интересы несовершеннолетних, проживающих в семье либо лишенных родительского попечения и помещенных в государственные учреждения любых форм собственности на полное государственное обеспечение, а также выпускников данных учреждений, следует проводить коллегиально с учетом мнения законных представителей, самих несовершеннолетних на заседаниях комиссий (советов) по охране прав детей, а также других органов, на которые органами местного самоуправления возложены функции по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних.

Продажа жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, находящимся в учреждениях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выпускников в возрасте до 18 лет либо проживающих в семьях опекунов (попечителей), не рекомендуется.[[25]](#footnote-25)

В случае выдачи органом опеки и попечительства предварительного разрешения на совершение сделки по продаже жилых помещений с приобретением жилья после его продажи (с последующим приобретением) в постановляющей части постановления (распоряжения) необходимо указывать, что продажа производиться с обязательным приобретением жилой площади на имя несовершеннолетнего в случае, если он теряет долю собственности, или указывается, где он будет проживать в случае, если он является только членом семьи собственника. На этом основании оформляется договор продажи жилого помещения с условием. Копия договора предоставляется в орган опеки и попечительства.

Оформление предварительного разрешения на совершение сделки с жилыми помещениями, в которых несовершеннолетние являются собственниками, сособственниками, членами семьи собственника жилого помещения, дома, производиться в форме постановления (распоряжения) органа местного самоуправления по месту жительства несовершеннолетних.[[26]](#footnote-26)

Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении Сберегательного или иного коммерческого банка. Для рассмотрения вопросов по отчуждению жилых помещений, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетним органы опеки и попечительства запрашивают соответственные документы.

Прием документов для подготовки разрешения на совершение сделки должен осуществляться только при наличии запроса и всех необходимых документов.

В случаях сделок с жилыми помещениями, находящимися в другом регионе, необходимо представить документ, подтверждающий разрешение на регистрацию, из ОВД по месту будущего проживания несовершеннолетнего.

Как правило, органы опеки и попечительства не одобряют сделки, при которых производиться покупка квартиры в рассрочку при одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершаются сделки по залогу помещений, в силу большого риска потери имеющейся площади.[[27]](#footnote-27)

**Заключение**

Одной из проблем правого регулирования жилищных отношений является проблема защиты прав граждан, являющихся членами семьи собственника жилого помещения. Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением регламентируется не только Жилищным, но и Гражданским кодексом РФ.

1 января 2005 года вступил в силу переработанный Жилищный Кодекс РФ. Он установил новое правило: в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. При этом Жилищный кодекс РФ не уточняет, кого следует считать бывшим членом семьи собственника жилого помещения. Жилищный кодекс РФ также использует понятие «член семьи», однако его не раскрывает. Вместе с тем определяется понятие «член семьи собственника жилого помещения».

К сожалению, Семейный кодекс РФ не устанавливает чётких критериев, по которым можно было бы признавать то или иное лицо членом семьи. Отсутствует в семейном законодательстве и определение семьи. А между тем понятие «член семьи» встречается в различных нормативных правовых актах. При этом понимается оно не всегда одинаково.

Таким образом, от интерпретации члена семьи зависит и определение его прав как члена семьи собственника жилого помещения. Анализируя ст. 292 ГК РФ и ст. 32 ЖК РФ, автор пришел к мнению, что они взаимно дополняют друг друга. Так члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Данные положения отмечены в двух кодексах.

Но из проведенного нами анализа следует, что действующее законодательство защищает в большей степени интересы собственников жилых помещений. Между тем представляется, что должен быть соблюден баланс интересов как собственников, так и пользователей жилых помещений.

**Список литературы**

1. Конституция РФ (принята на всенародном голосовании 12.12.1993 г.) // СПС Гарант.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изм. и доп. на июль 2005 г.) // СПС Гарант.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. 188-ФЗ // СПС Гарант.
4. Семейный Кодекс Российской Федерации // СПС Гарант.
5. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Гарант
6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС Гарант.
7. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»
8. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ. Части второй. Отв.ред. Садиков О.Н. – М.: ИНФРА-М-НОРМА: 2003 г.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть вторая. / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина – М.: Юрайт-Издат, 2004
10. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 г.
11. Гражданское право России: Курс лекций. Отв.ред. Садиков О.Н., – М., 2005 г.
12. Гражданское право. Том I. / Под ред. Е.А. Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2004
13. В.В. Ткаченко, В.А. Зимин, С.В. Ткаченко. Гражданское право Сделки с недвижимостью. Пособие для риэлтора – Самара, 2006.
14. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права – Москва, 2005
15. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000.
16. Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2003.
17. Новеллы Жилищного кодекса: Вопросы, вопросы… /Е.В. Нахимова. // Законы России. -2006. – №9.
18. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2007. №7, 8, 9
19. www.dom-i-zakon.ru
20. www.advo-help.ru

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. 188-ФЗ // СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-1)
2. Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2003.Стр. 185 [↑](#footnote-ref-2)
3. Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2003.Стр. 186 [↑](#footnote-ref-3)
4. Новеллы Жилищного кодекса: Вопросы, вопросы... /Е. В. Нахимова.//Законы России. -2006. - № 9. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право России: Курс лекций. Отв.ред.Садиков О.Н., -М., 2005 г.Стр. 139 [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изм. и доп. на июль 2005 г.) // СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изм. и доп. на июль 2005 г.) // СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-7)
8. Там же. [↑](#footnote-ref-8)
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. 188-ФЗ // СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-9)
10. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права - Москва, 2005 [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. 188-ФЗ // СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ [↑](#footnote-ref-12)
13. Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2003. Стр. 195 [↑](#footnote-ref-13)
14. Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2003. Стр. 180 [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изм. и доп. на июль 2005 г.) // СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-15)
16. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ. Части второй .Отв.ред.Садиков О.Н. – М.: ИНФРА\_М-НОРМА: 2003 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть вторая. / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина - М.: Юрайт-Издат, 2004 [↑](#footnote-ref-17)
18. Новеллы Жилищного кодекса: Вопросы, вопросы... /Е. В. Нахимова.//Законы России. -2006. - № 9. [↑](#footnote-ref-18)
19. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2007. № 7. [↑](#footnote-ref-19)
20. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть вторая. / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина - М.: Юрайт-Издат, 2004 [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изм. и доп. на июль 2005 г.) // СПС Гарант. [↑](#footnote-ref-21)
22. В.В. Ткаченко, В.А. Зимин, С.В. Ткаченко. Гражданское право Сделки с недвижимостью. Пособие для риэлтора - Самара, 2006. [↑](#footnote-ref-22)
23. Там же. [↑](#footnote-ref-23)
24. См., напр.: Определение СК Верховного Суда РФ от 6 января 1995 г. [↑](#footnote-ref-24)
25. См.: письмо Министерства образования РФ от 9 июня 1999 г. №244/26-5 “О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних”. [↑](#footnote-ref-25)
26. Там же. [↑](#footnote-ref-26)
27. В.В. Ткаченко, В.А. Зимин, С.В. Ткаченко. Гражданское право Сделки с недвижимостью. Пособие для риэлтора - Самара, 2006. [↑](#footnote-ref-27)