ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПЕРМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

На правах рукописи

Формакидов Дмитрий Анатольевич

Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации

Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук

Специальность 5.1.3 – частно-правовые (цивилистические) науки

Научный консультант:
Голубцов Валерий Геннадьевич,
доктор юридических наук, профессор

Пермь, 2022

Содержание

Введение…….…….4

Глава 1. Теоретико-методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений……..34

1.1. Жилищные отношения как объект частноправового регулирования в социальном государстве……...34

1.2. Договорное регулирование жилищных отношений как вид частноправового регулирования и его взаимосвязь с иными регуляторами общественных отношений……..…60

1.3. Социально-политические, экономические и философские предпосылки становления и развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России……..87

1.4. Методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений……..……114

Глава 2. Цивилистические основы систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения……137

2.1. Жилое помещение как нормообразующий и системообразующий объект договорного регулирования жилищных отношений……...137

2.2. Основы формирования, принципы и закономерности систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения……..……167

2.3. Типовые договоры как результат сочетания частных и публичных интересов в регулировании жилищных отношений……..…197

Глава 3. Договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения……220

3.1. Возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения……220

3.2. Возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности при создании жилых помещений…….240
3.3. Безвозмездные договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения……264
3.4. Договоры, направленные на передачу жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма……285

Глава 4. Договоры, направленные на возникновение права пользования жилыми помещениями……309
4.1. Договоры найма жилых помещений……...309
4.2. Иные, помимо найма, договоры направленные на возникновение права пользования жилыми помещениями ……...…….387

Глава 5. Договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений……..…433
5.1. Договоры об определении порядка пользования общими жилыми помещениями……...…433
5.2. Договоры собственников помещений, направленные на организацию отношений в многоквартирных домах……..453
5.3. Договоры управления многоквартирными домами……...472
Заключение…….496
Библиографический список…….……...516
Приложение……574

Введение

Актуальность темы исследования проявляется в нескольких определяющих аспектах.

Социально-экономический и политический аспект. В России в последние три десятилетия произошла кардинальная смена политического курса с административно-распорядительного на демократический, отказ от плановой экономики в пользу рыночной, значительное упрочнение основ правового государства, в том числе в части признания человека, его прав и свобод высшей ценностью нашего общества. Эти обстоятельства не могли не повлечь содержательные и структурные преобразования как в социальной политике в целом, так и в жилищной политике государства в частности, призванные обеспечить, гарантировать и защитить конституционное право человека не просто на жилище, а на пригодное для проживания жилище. Потребность в жилье относится к базовым потребностям человека, обусловленным необходимостью его самосохранения не столько как социального, сколько как биологического существа.

В современных политических и экономических реалиях, в условиях плюрализма форм собственности и интенсивного развития института частной собственности первостепенное значение приобретает не распределительная модель удовлетворения жилищных потребностей, а создание условий для приобретения жилых помещений на праве собственности, коммерческого найма или на иных основаниях, опирающихся на свободный рынок и свободное волеизъявление граждан. При этом определенная часть населения по объективным причинам всегда будет нуждаться в необходимой поддержке общества, в том числе в части обеспечения жильем, что не может игнорироваться в правовом социальном государстве. В связи с этим в Российской Федерации сформирована и функционирует система разнообразных средств удовлетворения жилищных потребностей – от договоров купли-продажи и индивидуального жилищного строительства до договоров деприватизации жилья и найма жилых

помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, призванных в максимально возможной степени обеспечить пригодным для проживания жилым помещением каждого гражданина.

Законотворческий аспект. Конституция Российской Федерации провозглашает нашу страну социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, важным элементом которых является гарантированное право на жилище. Конституционное право на жилище является одним из элементов правового статуса личности, предопределяющих участие гражданина в правоотношениях, опосредующих удовлетворение жилищной потребности. Для обеспечения полноты и результативности удовлетворения этой потребности, выступающей залогом физического самосохранения человека, чрезвычайно важно сформировать эффективную разветвленную систему соответствующих правовых механизмов, инструментов и средств, большинство из которых имеют договорную природу.

Несмотря на то что роль договорного регулирования жилищных отношений очевидно возрастает, состояние нормативно-правового регулирования в этой сфере нельзя признать удовлетворительным. Обеспечение гражданина жилищем опосредуется большим количеством разнообразных договорных форм, при этом появляются новые договоры, точечно реформируются и видоизменяются давно известные договорные конструкции. Вместе с тем система таких договоров, построенная на понятных системообразующих признаках, на нормативно-правовом уровне до сих пор отсутствует. Некоторые из договоров в жилищной сфере вообще не имеют детального законодательного сопровождения (договоры по передаче жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в государственную или муниципальную собственность при предоставлении этим гражданам жилых помещений по договорам социального найма в связи с нуждаемостью; договоры о порядке проживания членов семьи; договоры сособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением; договоры между собственниками помещений многоквартирного

дома), другие нуждаются в глубоком нормативном обновлении, избавлении от советских рудиментов (договоры социального найма, поднайма). Не лишена серьезных технико-юридических дефектов регламентация договоров купли-продажи, дарения, ссуды, аренды жилых помещений, которые ослабляют гарантии права граждан на жилище и нуждаются в своевременной коррекции или устранении. Во многом современный уровень законодательства в сфере договорного удовлетворения потребности граждан в жилище связан с состоянием соответствующей цивилистической и жилищно-правовой доктрины.

Доктринальный аспект. Объективные данные о необходимом договорном регулировании жилищных отношений могут быть получены только при условии глубокого всестороннего теоретического анализа. Все договоры в жилищной сфере существуют во взаимодействии как друг с другом, так и с классическими гражданско-правовыми договорными конструкциями. Очевидно, что они представляют собой открытую динамическую систему, разворачивающуюся через множество иерархических (субординационных) и координационных связей, определенным образом встроенную в систему гражданско-правовых договоров. Научное познание этой системы, её основ, принципов и закономерностей функционирования необходимо не только для обеспечения надлежащей нормативно-правовой регламентации и правоприменения, но и для снятия острых доктринальных вопросов.

Зачастую договорные конструкции в жилищном праве исследуются точечно или фрагментарно, как части единой системы взаимосвязанных явлений практически не рассматриваются, что препятствует их правильному пониманию, толкованию и выявлению конструктивных дефектов.

Научные подходы к системе договоров, обеспечивающих удовлетворение жилищных потребностей, значительно расслоены, что не позволяет системно увидеть и оценить потенциал договорного регулирования жилищных отношений и основные направления его реформирования и развития.

За рамками научных исследований по-прежнему остается целый ряд давно известных и широко применяемых на практике договоров – соглашения

сособственников жилых помещений, договоры деприватизации, договоры безвозмездного пользования жилыми помещениями, договоры о порядке проживания членов семьи и временных жильцов. Нуждаются в актуальном научном осмыслении и гармоничном включении в действующую систему относительно новые договорные модели – договоры паенакопления, договоры о передаче жилых помещений в публичную собственность и др. Требуют современных исследований и вопросы организационных договоров, направленных на регулирование жилищных отношений, а также многоаспектная категория «типовой договор».

В настоящее время имеется насущная потребность в формировании научно обоснованной системы гражданско-правовых договоров, регулирующих жилищные отношения, с учетом особенностей жилого помещения как специфического, уникального объекта гражданских и жилищных прав, способного благодаря своим физическим и юридическим свойствам удовлетворять базовую потребность физических лиц в жилье.

Правоприменительный аспект. Правовая неопределенность, пробельность, противоречивость нормативной регламентации договоров, опосредующих жилищные отношения, отсутствие единообразной научной доктрины о системе договоров, регулирующих жилищные отношения, не только обусловливают сложности с применением отдельных договорных конструкции в этой сфере, но и непосредственно ведут к судебным ошибкам, снижающим уровень правовой защищенности граждан.

Научная разработка системы договорного регулирования жилищных отношений, а также формирование на её основе конкретных предложений по изменению действующего законодательства будут направлены на повышение правоприменительной эффективности соответствующих правовых норм и на возникновение единообразной судебной практики в рассматриваемой сфере.

Указанные обстоятельства в совокупности обусловливают высокий потенциал исследования договорного регулирования жилищных отношений как

самостоятельного системного правового явления на концептуальной научной основе.

Степень научной разработанности темы исследования. Цивилистическому познанию договорного регулирования общественных отношений, а также общим вопросам систематизации гражданско-правовых договоров посвящены работы, в частности, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Е.Б. Козловой, С.Ю. Морозова, Ю.В. Романца, О.А. Рузаковой, которые содержат базовые, основополагающие подходы к системному, комплексному анализу гражданско-правового договорного регулирования имущественных и (или) организационных отношений.

Отдельные договорные конструкции – договор найма (и его разновидности) и договор долевого участия – являлись предметом исследования в кандидатских диссертациях: О.Г. Алексеевой «Жилищное правоотношение социального найма» (Екатеринбург, 2006), В.В. Васина «Договор коммерческого найма жилого помещения» (М., 2006), Э.В. Гурбановой «Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда» (М., 2009), Е.С. Даниловой «Осуществление права на предоставление жилого помещения по договору социального найма в условиях рыночной экономики» (Саратов, 2020), О.А. Кириченко «Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан» (Краснодар, 2010), Т.Ю. Майбороды «Договор долевого участия в строительстве жилья» (Екатеринбург, 2007), Н.А. Миштаковой «Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития» (Екатеринбург, 2012), Е.Ф. Оглио «Правовое регулирование найма служебных жилых помещений» (Москва, 2020), Н.Ю. Папушиной «Правоотношение найма служебного жилого помещения» (Екатеринбург, 2022), Е.В. Поповой «Договор найма жилого помещения» (Волгоград, 2004), Д.И. Рыбина «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения» (М., 2006), Е.В. Садовниковой «Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения» (М., 2010),

Л.Г. Сайфуловой «Договор долевого участия в жилищном строительстве» (Самара, 2001), Е.С. Селивановой «Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы» (Ростов н/Д, 2001), Е.А. Шипуновой «Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения» (М., 2008), А.Г. Щербинина «Особенности правового регулирования долевого участия граждан в строительстве жилых помещений для личных нужд» (Тюмень, 2003) и других авторов. Частично к исследованию договоров как вида юридических фактов в жилищных отношениях обращалась Е.Ю. Бакирова, в том числе в диссертационной работе «Юридические факты в жилищных отношениях» (Белгород, 2003).

Несмотря на то что упомянутые работы содержат определенный научный материал и некоторые обоснованные предложения по совершенствованию законодательства, с учетом стоящих перед их авторами задач, договоры ими изучались автономно, без взаимосвязи с другими договорными моделями и без учета их места и потенциала в общей системе договоров, сопровождающих жилищные отношения. Кроме того, они касались исключительно договоров найма или участия в долевом строительстве, большинство из них состоялись более десяти лет назад, поэтому по многим аспектам не могут быть признаны актуальными.

Значимые научные исследования, в том числе на диссертационном уровне, таких договоров, как о передаче жилья в публичную собственность при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма, между собственниками помещений в многоквартирных домах, сособственников жилья об определении порядка пользования общим имуществом, паенакопления, – в российской цивилистической науке не проводились.

Единственная попытка комплексного исследования договорных отношений в жилищном праве была предпринята О.В. Батовой в кандидатской диссертации «Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации» (М., 2008), которую на сегодняшний день нельзя признать актуальной не только в связи с состоявшимися после её

защиты объективными изменениями в доктрине и в законодательстве, но и в связи с тем, что за рамками предложенной автором системы осталась существенная часть договоров, регулирующих жилищные отношения.

Серьезное научное исследование в рассматриваемой сфере предпринято П.В. Крашенинниковым в монографии «Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения» (М., 2000), которая носит выраженный прикладной характер и содержит ценный эмпирический материал о большинстве гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями.

Определенное внимание отдельным вопросам договорного регулирования жилищных отношений уделено в работах таких исследователей жилищно-правовых проблем, в том числе советского и современного периодов, как Ю.Г. Басин, Б.М. Гонгало, И.Б. Марткович, В.Ф. Маслов, Л.Ю. Михеева, П.И. Седугин, Ю.К. Толстой, В.Ф. Чигир и др.

Правовому исследованию жилищных отношений посвящена докторская диссертация С.И. Сусловой «Правовые формы жилищных отношений» (М., 2014), в которой задача теоретической систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения, не ставилась и не решалась.

В целом степень научной разработанности договорного регулирования жилищных отношений нельзя признать высокой и удовлетворительной – она не позволяет структурировать современное знание о договорах в жилищной сфере и сформировать комплексное представление об их функционировании в единой системе. В настоящее время назрела необходимость осуществления комплексного цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений, познания объективно существующей системы договоров, опосредующих жилищные отношения, анализа отдельных элементов этой системы, оценки договора как регулятора жилищных отношений в его взаимосвязи с иными регуляторами жилищных отношений.

Объектом диссертационного исследования является договорное регулирование жилищных отношений как явление социальной и правовой действительности.

Предметом исследования являются нормы российского законодательства, регламентирующие удовлетворение жилищных потребностей граждан посредством гражданско-правовых договорных конструкций, соответствующая правоприменительная практика, научно-теоретические концепции, доктринальные взгляды и научные разработки, содержащиеся в трудах отечественных ученых.

Цель диссертационной работы состоит в формировании цивилистической концепции договорного регулирования жилищных отношений, включающей определение жилищных отношений и их договорного регулирования как объектов частноправового регулирования; научную систематизацию договоров, регулирующих жилищные отношения; детальную правовую характеристику договоров, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, на возникновение права пользования жилым помещением, на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Цель работы обусловила постановку и решение следующих исследовательских **задач**:

- выявить особенности жилищных отношений как объекта частноправового регулирования в социальном государстве;
- установить особенности договорного регулирования жилищных отношений как одного из видов частноправового регулирования в его взаимосвязи с иными регуляторами общественных отношений;
- проследить историю становления и развития договорного регулирования жилищных отношений в России в ее взаимосвязи с нормативно-правовым регулированием, установив социально-политические, экономические и философские предпосылки такого регулирования;

- определить методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений;
- установить роль жилого помещения как особого социально значимого объекта в нормообразовании и его особенности как системообразующего признака гражданско-правовых договоров;
- определить основы формирования, системы договоров, регулирующих жилищные отношения, а также выявить закономерности систематизации этих договоров;
- проанализировать сочетание частных и публичных начал в формировании типовых договоров, направленных на регулирование жилищных отношений;
- классифицировать и систематизировать договоры, регулирующие жилищные отношения, установив гражданско-правовые особенности каждого из таких договоров;
- проанализировать договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение;
- осуществить научно-практический анализ договоров, направленных на возникновение права пользования жилым помещением;
- охарактеризовать договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений;
- предложить направления совершенствования действующего гражданского и жилищного законодательства в части регламентации договорного регулирования жилищных отношений.

Методологическая основа диссертационного исследования обусловлена поставленной целью и задачами и представлена комплексом методов научного познания. Под методологией жилищно-правовых исследований предлагается понимать внутренне согласованную, структурированную систему общенаучных и специально-юридических научных методов – приемов и способов научного познания явлений, возникающих в обществе по поводу жилых помещений и в правовом регулировании соответствующих общественных отношений.

В качестве основополагающего выбран всеобщий метод материалистической диалектики, который обеспечил внутреннее единство диссертационного исследования, проведение всестороннего анализа динамики договорного регулирования жилищных отношений и различных договорных форм в их исторической обусловленности и взаимосвязи. Такой подход позволил провести исследование на следующих метатеоретических установках: во-первых, определение «жилищных отношений» находится в увязке со спецификой объекта – жилища и со спецификой функционального назначения – удовлетворением жилищной потребности; во-вторых, в основу работы положен «широкий» концептуальный подход к жилищным отношениям, предполагающий включение в перечень жилищных отношений любых отношений, связанных с жилищем, а не «узкий», ограничивающий жилищные отношения только использованием жилых помещений несобственниками; в-третьих, договоры, регламентирующие жилищные отношения, охватываются частноправовым регулированием, предметом и методами частного права.

Среди примененных общенаучных методов следует назвать: обобщение, абстрагирование, анализ, синтез, индукцию, дедукцию, аналогию, наблюдение, сравнение, идеализацию, формализацию, моделирование, классификацию, гипотетический, экстраполяцию, системно-структурный (структурно-функциональный). Наибольшее значение в работе отведено общефилософскому принципу систематизации явлений; активно использованы принципы и закономерности общей теории систем при построении системы договоров, регулирующих жилищные отношения.

Из арсенала специально-юридических методов исследования были использованы: историко-правовой – для уяснения генезиса и развития договорного регулирования жилищных отношений и их этапизации; формально-догматический – для анализа содержания и области действия правовых норм о договорах в жилищной сфере и воплощенных в них целей и воли законодателя; правового моделирования – для разработки новых договорных конструкций и предложений по совершенствованию действующего законодательства; юридико-

герменевтический – для уяснения и разъяснения смысла жилищно-правовых норм (преимущественно при помощи лингвистического, логического, целевого, систематического способов толкования); межотраслевой – для выявления межотраслевых связей договоров, регулирующих жилищные отношения, действующих в общей системе российского права, и для понимания их совмещения с системой гражданско-правовых договоров. В работе был также широко применен социально-правовой подход – для объяснения и увязки концепции социального государства, социально-биологических потребностей личности в жилище и конституционного права на жилище.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды российских ученых-юристов: М.М. Агаркова, Н.Г. Александрова, С.С. Алексеева, С.И. Аскназия, Н.П. Асланян, Ю.Н. Андреева, Н.А. Баринова, М.И. Бару, Ю.Г. Басина, В.А. Белова, Е.В. Богданова, Е.Е. Богдановой, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, И.Л. Брауде, Е.В. Вавилина, Л.Ю. Василевской, А.В. Венгерова, Н.В. Витрука, В.В. Витрянского, А.В. Габова, Ю.С. Гамбарова, Д.М. Генкина, В.П. Грибанова, В.С. Ема, В.В. Зайцева, О.В. Зайцева, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, К.Д. Кавелина, Е.Б. Козловой, С.М. Корнеева, О.А. Красавчикова, Л.О. Красавчиковой, В.Н. Кудрявцева, И.Б. Мартковича, В.Ф. Маслова, Д.И. Мейера, Л.Ю. Михеевой, С.Ю. Морозова, С.А. Муромцева, П.И. Новгородцева, А.И. Пергамент, И.А. Покровского, В.В. Попандопуло, В.Н. Протасова, Ю.В. Романца, О.Н. Садикова, Г.А. Свердлыка, А.П. Сергеева, О.А. Серовой, Е.А. Суханова, Ю.Г. Ткаченко, Ю.К. Толстого, Е.А. Флейшиц, Р.О. Халфиной, П.П. Цитовича, М.Ю. Челышева, В.Ф. Чигира, Г.Ф. Шершеневича, В.Ф. Яковлева и др.

В основу исследования также легли труды ученых, занимающихся вопросами жилищного права: Е.Ю. Бакировой, М.В. Бандо, О.В. Батовой, Ю.Ф. Беспалова, Б.М. Гонгало, И.А. Дроздова, О.В. Кириченко, С.М. Корнеева, Н.В. Корниловой, П.В. Крашенинникова, И.Д. Кузьминой, В.Н. Литовкина, П.В. Макеева, Е.М. Подрабинок, М.Н. Рахваловой, Ю.П. Свит, П.И. Седугина, С.И. Сусловой, А.В. Халдеева, Г.Ф. Шешко и др.

Проведенное исследование опирается на труды ученых пермской юридической школы: Е.В. Аристова, В.Г. Голубцова, А.А. Клячина, Д.Б. Короткова, Е.Г. Комиссаровой, О.А. Кузнецовой, В.П. Реутова, Т.В. Шершень.

Нормативно-правовую базу диссертационной работы составляют Конституция РФ, нормы российского гражданского, жилищного, земельного и семейного законодательства, подзаконные федеральные, региональные нормативные правовые акты и нормативные акты органов местного самоуправления, относящиеся к тематике исследования.

Надлежащий историко-правовой анализ потребовал обращения к утратившим силу источникам гражданского и жилищного законодательства дореволюционной России, советского и постсоветского периодов.

Эмпирическая база исследования представлена правоприменительными актами Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, актами кассационных и апелляционных судебных инстанций, арбитражных судов субъектов Российской Федерации, судов общей юрисдикции.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что впервые в российской цивилистической науке сформировано целостное учение о договорном регулировании жилищных отношений в Российской Федерации, охватывающее все структурные элементы научной концепции. Концепция основана на гарантированном в социальном государстве конституционном праве на жилище и необходимости удовлетворения потребности гражданина в пригодном для проживания жилище, обеспечивающей его физическое самосохранение. В предлагаемой концепции определяется роль договорного регулирования жилищных отношений в ее взаимосвязи с иными регуляторами общественных отношений, проанализирована объективно существующая система договоров, регулирующих жилищные отношения, аргументированы основные направления её дальнейшего развития.

Существенной новизной обладают выводы об основах, принципах и закономерностях построения и функционирования системы договоров,

регулирующих жилищные отношения, с выделением различных уровней их системной классификации; о новых методологических основах жилищно-правовых исследований; о свойствах жилого помещения и его нормообразующем и системообразующем значении; о типовых договорах как результате сочетания частных и публичных интересов в регулировании жилищных отношений.

Проанализированы все договорные конструкции, направленные на реализацию права на жилище, с характеристикой их существенных условий и поэлементного состава; показаны теоретические подходы к коррекции имеющегося нормативно-правового материала и формированию новых нормативных правил, опосредующих договорное регулирование жилищных отношений. В диссертации впервые предложена научная интерпретация некоторых договорных конструкций, не являвшихся прежде предметом теоретических исследований (договор паенакопления, договор сособственников жилых помещений, договор собственников помещений в многоквартирных домах, договор деприватизации, договор по передаче жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма).

Основные положения диссертационной работы, выносимые на защиту:

1. Договорное регулирование жилищных отношений представляет собой основанный на децентрализации, диспозитивности и саморегуляции вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а основным правовым средством – договор, опосредующий приобретение, изменение, прекращение прав на жилое помещение или организацию отношений в жилищной сфере с целью удовлетворения потребности в жилье.

Договорное регулирование доминирует среди иных частноправовых и публично-правовых способов регулирования жилищных отношений, что обусловлено равенством участников этих отношений, дозволительной направленностью частноправового регулирования, минимизацией правовой неопределенности. Социальная ценность договорного способа регулирования заключается в его способности выступать оперативным связующим звеном между

потребностями и средствами их удовлетворения. Регулятивная функция договора обеспечивает связь между конституционным правом на жилище и удовлетворением жилищной потребности как специфической функции договоров, опосредующих реализацию конституционного права на жилище.

2. Жилое помещение в социальном государстве с учетом наличия особого юридико-фактического свойства – пригодности для постоянного проживания обладает эффектом нормообразования, позволяющим выделить в особую группу все гражданско-правовые договоры, объектом которых выступает жилое помещение, и должно являться базой для формирования унифицированных норм, регламентирующих любые из этих договоров возникающие отношения, независимо от иных нормообразующих и системообразующих признаков, таких как направленность, возмездность, субъекты и т.д.

Системообразующее значение жилого помещения как объекта жилищных прав заключается в том, что именно в отношении него формируется ряд уникальных договорных конструкций, неприменимых для иных объектов гражданских прав, но вписывающихся в систему гражданско-правовых договоров в качестве её структурных элементов и не подлежащих отдельному, в отрыве от этой системы, рассмотрению.

3. Основой формирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, является специфика самого жилого помещения как объекта договорного регулирования в его взаимосвязи с возможностью удовлетворения базовой социальной потребности граждан в жилище, порождающая общую направленность, функциональную общность ряда гражданско-правовых договорных конструкций, и предопределяющая существование особой договорной подсистемы – «договоры, регулирующие жилищные отношения», требующей формирования общих правил её нормативно-правовой регламентации.

Система договоров, регулирующих жилищные отношения, объективно выстроена по направленности, но эта направленность выглядит иначе, чем в ГК РФ – типизация договоров, служащих удовлетворению жилищной потребности, должна выстраиваться, исходя из направленности удовлетворения этой

потребности: на первом уровне – на уровне выделения самой системы – договоры группируются по объекту в целом (жилое помещение); на втором уровне договоры подразделяются на: договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение; договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением; договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

4. К возмездным договорам, направленным на приобретение в собственность жилых помещений в процессе их строительства, отнесены ввиду общей основной направленности и очевидной общности обычно включаемых в них условий договор участия в долевом строительстве и договор паенакопления. Последний обладает существенной особенностью: помимо прочего он упорядочивает взаимосвязи пайщика как участника корпоративной некоммерческой организации с самой этой организацией, что не позволяет объединить два указанных договора в единую договорную конструкцию.

Под договором паенакопления предлагается понимать договор, в силу которого жилищный, жилищно-строительный, жилищный накопительный кооператив обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом или приобрести квартиру в многоквартирном доме и после ввода дома в эксплуатацию (приобретения права собственности на квартиру) передать пайщику квартиру, соответствующую условиям договора, а пайщик обязуется своевременно вносить вступительный, членский, паевой и дополнительные взносы, предусмотренные договором, и принять квартиру в срок, предусмотренный договором. Договор паенакопления является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим, потребительским, публичным и договором присоединения. Доказана необходимость нормативного закрепления существенных условий договора паенакопления, аналогичных существенным условиям договора участия в долевом строительстве, а также необходимость государственной регистрации этого договора в ЕГРН.

5. К безвозмездным договорам, направленным на возникновение права собственности на жилые помещения, относятся договоры дарения, приватизации и деприватизации жилья. Обоснована необходимость введения письменной формы договоров дарения жилых помещений, а в случаях, когда дарителем выступает физическое лицо, – обязательной нотариальной формы. Доказана необходимость законодательного закрепления ничтожности договоров дарения жилья, предусматривающих сохранение за дарителем права пользования подаренным помещением.

В процедуре заключения договоров приватизации жилых помещений необходимо разграничивать понятия «отказ от участия в приватизации жилого помещения» (отказ от совершения любых действий, направленных на приватизацию или дачу согласия на приватизацию другим лицам) и «отказ от доли в праве собственности на приватизированное жилое помещение» (гражданин, проживающий в жилом помещении и имеющий право на участие в его приватизации, отказывается от своего права в пользу других граждан, проживающих в этом жилом помещении), в связи с их различной правовой природой и правовыми последствиями.

6. Под договором о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма предлагается понимать договор, по которому гражданин, имеющий право на получение жилого помещения по договору социального найма, обязуется передать в государственную или муниципальную собственность принадлежащее ему на праве собственности свободное от прав третьих лиц жилое помещение без получения платы за него, а публично-правовое образование, приобретающее право собственности на данное помещение, обязуется предоставить гражданину и членам его семьи жилое помещение жилищного фонда социального использования общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления.

С учетом правовых принципов обеспечения социальной справедливости и эквивалентности объясняется, что данная договорная конструкция представляет

собой разновидность договора мены, поскольку, передав принадлежащее ему жилое помещение в публичную собственность, гражданин получает взамен право на заключение договора социального найма жилого помещения. Установлены общие и отличительные черты данного договора с договорами деприватизации и договорами, заключаемыми при изъятии жилых помещений в государственную или муниципальную собственность. Различия указанных договоров заключаются в их направленности, цели, субъектах, объектах.

7. Договор найма жилого помещения в рамках существующей в гражданском праве типизации договоров представляет собой самостоятельный договорной тип обязательств по передаче жилых помещений в пользование, что обусловлено существованием общих закономерностей возникновения ряда однотипных системообразующих правовых норм, регулирующих отношения по найму государственного, муниципального и частного жилья, а также наличием целых групп однотипных правовых норм, регулирующих эти отношения. Этот договорный тип включает в себя четыре договорных вида: договор коммерческого найма, договор социального найма, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договор найма специализированных жилых помещений. Различие функций жилищного и гражданского права, принципов этих отраслей, специфики объекта, реальной потребности существования отсылочных норм (даже при наличии общих положений о найме жилья) диктуют необходимость урегулирования отношений по найму жилья исключительно в нормах ЖК РФ.

8. Договор поднайма жилого помещения представляет собой вид гражданско-правового договора, производного и зависимого от договора найма жилого помещения. Нормативная формулировка этого договора как реального не соответствует требованиям гражданского оборота и нуждается в корректировке с учетом его возможной консенсуальности по аналогии с иными гражданско-правовыми договорами, направленными на возмездную передачу имущества. Нормы о договоре поднайма нуждаются в унификации в части формы,

существенных условий, срока, порядка заключения и расторжения этих договоров.

9. Определена юридическая конструкция договора о вселении временных жильцов и дополнительно обоснован его самостоятельный характер, отличный от договора безвозмездного пользования жилым помещением, содержание которого предполагает не передачу жилого помещения как объекта жилищного права в целом, а лишь вселение лица в помещение для временного безвозмездного проживания не в качестве члена семьи. Дано авторское определение временного жильца как гражданина, вселенного в жилое помещение его собственником, нанимателем такого помещения либо членом жилищного кооператива для безвозмездного временного проживания в нем на условиях, установленных законодательством и определённых соглашением между вселяющим лицом и временным жильцом.

10. Сформулирована доктринальная дефиниция договора о порядке проживания члена семьи, под которым следует понимать гражданско-правовой договор, согласно которому собственник жилого помещения, наниматель, поднаниматель, пайщик ЖК, ЖСК, ЖНК вселяет или обязуется вселить гражданина в жилое помещение в качестве постоянно или временно проживающего члена своей семьи на условиях возмездного или безвозмездного пользования этим помещением наравне с вселяющим его лицом. Теоретически обоснована его характеристика как нетипизированного; как правило, безвозмездного; односторонне обязывающего; имеющего реальную или консенсуальную правовую природу и направленного на предоставление имущества в пользование без освобождения помещения вселяющим лицом.

Приведены дополнительные аргументы в пользу того, что договор о порядке проживания членов семьи отличается от договора безвозмездного пользования по признаку отсутствия освобождения предоставляемого помещения вселяющим лицом. Члену семьи предоставляется возможность пользоваться данным помещением наравне (одновременно) с собственником, пайщиком, нанимателем, поднанимателем, пайщиком и другими гражданами, вселенными или вселяемыми

в качестве членов семьи. Договоры о порядке проживания членов семей собственников, нанимателей, поднанимателей, пайщиков жилищных кооперативов представляют собой единый гражданско-правовой договор по предоставлению жилого помещения в пользование без его передачи. Незначительные различия в субъектах и содержании соглашений о порядке проживания членов семьи не приводят к их расслоению на самостоятельные договорные конструкции, так как эти договоры не обладают специфическими нормообразующими системными особенностями, отличающими их друг от друга.

11. В отличие от имеющихся в частноправовой науке подходов, теоретически доказано, что разграничение найма и аренды жилых помещений должно проводиться одновременно и по субъекту пользования и по цели, которую преследует пользователь. Если в качестве пользователя в договоре указано юридическое лицо, то при возмездности договора он является арендой или субарендой, при безвозмездности – договором ссуды (безвозмездного пользования).

Когда на стороне пользователя жилого помещения выступает физическое лицо, для разграничения договоров пользования необходимо использовать критерии возмездности и цели пользования. При безвозмездности договора отношения сторон могут регулироваться с помощью договоров ссуды, договоров о порядке проживания членов семьи, договоров о вселении временных жильцов. При возмездном пользовании жилым помещением физическим лицом необходимо руководствоваться целью, с которой данный договор заключался: если пользователь использует жилое помещение для личного проживания – квалифицируется договор коммерческого найма, если пользователь использует данное помещение для проживания других граждан (не жил в нем и не имеет такого намерения) – квалифицируется договор аренды.

12. Установлено, что полностью отсутствует нормативно-правовая регламентация двух договоров, регулирующих организационные жилищные отношения – договора сособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением и договора собственников помещений в

многоквартирных домах, направленного на организацию отношений между ними по общим вопросам.

По договору об определении порядка пользования общим жилым помещением двое или несколько лиц (сособственников) определяют порядок владения, пользования и распоряжения жилым помещением, находящимся в их общей собственности. Договор является консенсуальным, возмездным, взаимным, многосторонне-обязывающим; может быть срочным или бессрочным; относится к группе договоров, направленных на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Определены отличия и взаимосвязь этого договора со смежными договорными конструкциями, включая договоры по передаче имущества, брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, соглашения об уплате алиментов и соглашения о разделе наследства.

Обоснованы отличия договора об определении порядка пользования общим жилым помещением и «сложившегося порядка пользования»; под последним следует понимать фактически сложившиеся под влиянием различных жизненных обстоятельств с течением определенного времени условия использования жилого помещения. Если договор об определении порядка пользования жилым помещением – это сделка, учитывающая интересы сособственников, выраженные ими вовне через свободное волеизъявление, то порядок пользования складывается стихийно, без учета чьих-то интересов, возможно, и в противовес интересам одного или нескольких сособственников.

13. Доказана возможность регулирования отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах при помощи гражданско-правового договора с его отграничением от решений собраний. По договору между собственниками помещений многоквартирного дома собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяют порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в их общей долевой собственности, и (или) обязуются совместно действовать для достижения общих

непротивоправных целей. Договор является консенсуальным, взаимным, многосторонне-обязывающим, может быть возмездным или безвозмездным; представляет собой смешанную договорную конструкцию, содержащую элементы договора об определении порядка пользования общим имуществом и договора о совместной деятельности в зависимости от целей его заключения.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что в нем впервые на основе действующего российского законодательства создана научно обоснованная концепция договорного регулирования жилищных отношений; описана объективно существующая система договоров, регулирующих жилищные отношения, которая до этого не была предметом комплексного научного исследования; проанализированы все элементы этой системы; предложены направления её дальнейшего развития и совершенствования.

Сформулированные в диссертационной работе выводы существенным образом дополняют и расширяют теоретические знания о договорном и связанном с ним нормативно-правовом регулировании жилищных отношений через призму современной социальной политики Российской Федерации. Ряд положений и выводов, содержащихся в диссертации, носят оригинальный характер, обладают научной новизной, в связи с этим развивают научные представления как о гражданском, так и о жилищном праве в соответствующей части.

Результаты, полученные в процессе диссертационного исследования, могут послужить теоретической базой для дальнейших, более детальных исследований отдельных элементов системы договоров, регулирующих жилищные отношения, гражданского и жилищного законодательства.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что в диссертации выработаны конкретные предложения по совершенствованию действующего российского законодательства, направленные на оптимизацию правовой регламентации договорного регулирования жилищных отношений, призванные: обеспечить унификацию норм о договорах, регулирующих жилищные отношения, упорядочить систему таких договоров в

нормах гражданского и жилищного законодательства, исключить пробелы, коллизии, неопределенность и дублирование правовых норм. В частности, в диссертации предлагается:

– дополнить Жилищный кодекс РФ новым разделом (в существующей структуре ЖК это может быть разд. II.1 – «Наем жилых помещений»), разделенным на гл. 6.1. «Общие положения о найме жилых помещений» и гл. 6.2. «Договор коммерческого найма» (содержание раздела приведено в Приложении к диссертации);

– исключить упоминание о частях квартиры и жилого дома как видах жилых помещений из ст. 16 ЖК РФ;

– внести изменения в ЖК РФ в части наделения Правительства РФ полномочиями для принятия постановлений, содержащих типовые договоры: коммерческого найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности; поднайма в государственных и муниципальных жилых помещениях; обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма; безвозмездного пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда для социальной защиты отдельных категорий граждан; о передаче гражданами жилых помещений в публичную собственность по договорам купли-продажи, мены, ренты; по передаче жилых помещений в публичную собственность при их изъятии по основаниям, предусмотренным законодательством; управления многоквартирным домом;

– нормативно установить нотариальное удостоверение сделок, направленных на отчуждение гражданами жилых помещений, в целях эффективной правовой защиты малограмотных, одиноких, пожилых граждан, граждан с ограниченными возможностями здоровья и иных категорий физических лиц, нуждающихся в особой социально-правовой защите, за исключением случаев отчуждения жилых помещений в публичную собственность;

– нормативно закрепить следующие существенные условия договоров, направленных на возмездное приобретение права собственности на жилые

помещения: предмет договора, цена отчуждаемого помещения и перечень граждан, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим помещением при переходе права собственности на него (наниматели и члены их семей, поднаниматели и члены их семей, ссудополучатели, отказополучатели, рентополучатели и члены семьи собственника жилого помещения, сохраняющие в соответствии с законом право пользования помещением);

– дополнить ст. 572 ГК РФ п. 4 следующего содержания: «Договоры дарения жилых помещений, предусматривающие сохранение за дарителем права пользования этими помещениями после их отчуждения, ничтожны»;

– дополнить ЖК РФ статьей «Особенности ссуды жилых помещений» со следующим содержанием:

«1. По договору безвозмездного пользования жилым помещением (договору ссуды жилого помещения) одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (ссудодатель) – обязуется предоставить или предоставляет жилое помещение в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть предоставленное жилое помещение в том состоянии, в каком она его получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

2. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по договору ссуды, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из этого договора.

3. Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель: использует жилое помещение не по назначению или с нарушением условий договора; в течение более шести месяцев не вносит плату за коммунальные услуги и другие платежи на содержание жилого помещения; без согласия ссудодателя вселил в жилое помещение третьих лиц, за исключением своих несовершеннолетних детей либо лиц, находящихся под его опекой или попечительством.

Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования: при обнаружении недостатков, делающих

невозможным проживание в жилом помещении; если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемое жилое помещение».

В диссертации приводятся авторские дефиниции исследованных договоров, предложены унифицирующие и конкретизирующие нормы, регламентирующие договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, найма, поднайма, договоры о порядке проживания членов семьи и другие, которые могут быть использованы в правотворческой работе при реформировании гражданского и жилищного законодательства.

Отдельные положения работы носят прикладной характер и могут быть использованы в правоприменительной (например, судебной или нотариальной) деятельности.

Полученные в результате исследования выводы могут быть использованы в образовательной деятельности – при проведении занятий по учебным курсам «Гражданское право (части 1 и 2)», «Жилищное право», «Методика составления гражданско-правовых документов»; подготовке учебников, учебных и методических пособий.

Обоснованность и достоверность результатов диссертационного исследования подтверждены методологической и информационной базами исследования. Теоретическая и эмпирическая основы исследования собраны диссертантом в период с 2005 по 2022 гг.

Достоверность полученных результатов подтверждается:

- анализом обширного перечня научных и учебно-методических источников в области гражданского и жилищного права;
- использованием как общенаучных, так и частнонаучных методов познания, соответствующих цели и задачам исследования;
- обширным и всесторонним анализом правоприменительной практики как высших судебных органов Российской Федерации, так и районных, краевых, областных и арбитражных судов различных субъектов РФ;
- анализом конкретных договоров, регулирующих жилищные отношения;

– апробацией полученных результатов в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России, таких как: «Бюллетень нотариальной практики», «Вестник Пермского университета», «Вестник Саратовской государственной юридической академии», «Журнал российского права», «Российская юстиция», «Российский юридический журнал», «Семейное и жилищное право» и др.

В целях обеспечения объективного, комплексного, всестороннего исследования договорного регулирования жилищных отношений в России полученные результаты сопоставлялись со смежными научными разработками в области гражданского права, исследованиями предыдущих лет, что позволяет считать представленный материал репрезентативным, а полученные данные достоверными и обоснованными.

Апробация и внедрение результатов исследования. Диссертация обсуждена и одобрена на кафедре предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса ФГАОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

Теоретические положения, выводы и рекомендации, полученные в ходе научного исследования, нашли отражение в 1 монографии, 1 учебнике по жилищному праву, 25 научных статьях, опубликованных в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России (в том числе 15 в журналах, рекомендованных ученым советом РАНХиГС для публикации статей по юриспруденции), и других работах, опубликованных в иных научных изданиях.

Теоретические результаты исследования обсуждались на различных научных и научно-практических конференциях различных уровней в форме докладов и сообщений автора, в том числе: IV Международной научно-практической конференции «Вопросы теории и практики российской правовой науки» (Пенза, 10 апреля 2008г.); Всероссийской научно-практической конференции «Правовое регулирование экономической деятельности» (Саратов, ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 17 апреля 2008); Международной научно-практической конференции, посвященной 60-летию юридического факультета

Пермского госуниверситета (Пермь, ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», 17 октября 2008); Третьем Пермском конгрессе ученых-юристов (Пермь, ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», 12 октября 2012 г.); Седьмом пермском конгрессе ученых-юристов (Пермь, ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», 18–19 ноября 2016 г.); Всероссийской конференции для практикующих юристов «Как обосновать и взыскать убытки, снизить неустойку и истребовать вещь в натуре. Выигрышные стратегии 2016 года» (01 февраля 2017 г.); Всероссийском круглом столе «VI Пермские чтения по методологическим проблемам цивилистических исследований памяти Михаила Юрьевича Челышева» (Пермь, ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», 25–26 мая 2018 г.); X Пермском конгрессе ученых-юристов «Современная экономика в юридическом измерении» (Пермь, ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», 25–26 окт. 2019 г.); Всероссийском круглом столе «Пермские чтения по методологическим проблемам цивилистических исследований» (Пермь, ФГАОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», 28–29 мая 2021 г.); XIV сессии Европейско-Азиатского правового конгресса «Право как ценность» (Екатеринбург, ФГБОУ ВО «Уральский государственный юридический университет», 3–4 июня 2021 г.); X Международной научно-практической конференции «Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран» (Иркутск, «Иркутский институт (филиал) всероссийского государственного университета юстиции», 01.10.2021).

Положения диссертационного исследования внедрены в учебный процесс ФГАОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет» в курсах «Гражданское право (часть 1)», «Гражданское право (часть 2)», «Жилищное право».

Структура диссертационной работы обусловлена поставленными целью и задачами исследования, его объектом и предметом. Работа состоит из введения,

пяти глав, заключения, библиографического списка и приложения (авторский законопроект гл. 6.1. ЖК РФ «Общие положения о найме жилых помещений»).

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

Монографии

Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры: монография / Д.А. Формакидов. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 189 с. (12 п.л.).

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Министерства науки и высшего образования:

1. К вопросу о правах собственника жилья при изъятии земельного участка // Российская юстиция. 2006. № 9. С. 11–13. (0,3 п.л.).
2. Неприменение судами законодательства о выселении членов семьи нанимателя жилого помещения // Российская юстиция. 2006. № 11. С. 16–19. (0,3 п.л.).
3. Вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 28–32. (0,5 п.л.).
4. Понятие и содержание договора безвозмездного пользования жилым помещением // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 48–50. (0,3 п.л.).
5. Отказ от приватизации жилого помещения и отказ от участия в его приватизации // Российская юстиция. 2008. № 10. С. 25–26. (0,3 п.л.).
6. Правовое регулирование договора безвозмездного пользования жилым помещением // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. № 4 (18). С. 218–220. (0,6 п.л.).
7. Проблемы правовой квалификации договоров дарения с условием о сохранении права проживания за прежним собственником // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2016. № 11. С. 164–167. (0,7 п.л.).
8. Временные жильцы как особые субъекты жилищных правоотношений // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. С. 45–48. (0,5 п.л.).

9. Соглашение о вселении членов семьи как самостоятельная разновидность договора в жилищном праве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2017. № 2 (115). С. 114–121. (0,5 п.л.).
10. Правовое регулирование договора поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 3. С. 44–47. (0,5 п.л.).
11. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 55–63. (0,6 п.л.).
12. Проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Юридический мир. 2017. № 5. С. 61–68. (0,5 п.л.).
13. Система жилищного права и система жилищного законодательства: соотношение понятий // Юридический мир. 2017 № 6. С. 59–62. (0,5 п.л.).
14. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123–129. (0,6 п.л.).
15. Методологические основы жилищно-правовых исследований // Юридическое образование и наука. 2017. № 9. С. 31–34. (0,6 п.л.).
16. Правовое регулирование найма специализированных жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С. 45–48. (0,5 п.л.).
17. Функции жилищного права // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. Вып. 41. С. 442–453. (0,8 п.л.).
18. О видах жилых помещений и их легальных дефинициях // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 38–42. (0,5 п.л.).
19. О роли гражданско-правовых договоров в регулировании жилищных отношений // Ex jure. 2021 № 4. С. 60-77. (1,1 п.л.).
20. Современные подходы к определению правового режима апартаментов // Юридический мир. 2021. № 7. С. 33–37. (0,5 п.л.).
21. О систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения // Семейное и жилищное право. 2021. № 5. С. 35-38. (0,5 п.л.).

22. Особенности договоров, направленных на приобретение права публичной собственности на жилые помещения // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2021. № 8. С. 134-138. (0,6 п.л.).
23. Договоры паенакопления и участия в долевом строительстве: соотношение и проблемы правовой регламентации // Закон и право. 2021. № 10. С. 60-64. (0,5 п.л.).
24. О необходимости унификации норм о возмездных договорах, направленных на приобретение права собственности на жилые помещения // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2021. № 9. С. 144-147. (0,5 п.л.).
25. Организационные договоры в сфере общей жилищной собственности // Юрист. 2021. № 10. С. 25-30. (0,5 п.л.).

Публикации в иных изданиях

1. Изменение правового положения членов семьи собственника жилого помещения в свете реформирования жилищного законодательства // Жилищное право. 2005. № 1-2. С. 22-27. (0,5 п.л.).
2. Существенные условия договора подряда // Государство, право, общество: пути гармонизации взаимоотношений: сб. науч. тр.: в 2 ч. / Перм. ун-т. Пермь, 2006. Ч. 1. С. 105–110. (0,3 п.л.).
3. Теория вещного договора в российском гражданском праве // Актуальные проблемы развития государства и права в современных условиях: сб. науч. тр. / Перм. гос. ун-т. Пермь, 2008. С. 66–70. (0,3 п.л.).
4. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения // Жилищное право. 2017. № 1. С. 17–33. (0,7 п.л.).
5. К вопросу о правомерности заключения договоров дарения с условием о сохранении права проживания за прежним собственником // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 18–19 ноября 2016 г.): сб. науч. ст. / отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. С. 309–315. (0,3 п.л.).

6. Методологические основы жилищно-правовых исследований // Методологические проблемы цивилистических исследований. М.: Статут, 2019. С. 448–458. (0,5 п.л.).

Учебно-методические работы

1. Жилищное право: учебник / Д.А. Формакидов. – М.: Проспект, 2021. 208 с. (13 п.л.).
2. Проблемы современного гражданского права: программа спецкурса и методические материалы по его изучению / сост. Д.А. Формакидов; Перм. гос. ун-т. Пермь, 2006. 26 с. (1 п.л.).
3. Жилищное право: учеб.-метод. пособие / сост. Д.А. Формакидов; Уральская академия гос. службы. Пермь, 2006. 70 с. (4 п.л.).
4. Жилищное право: учеб.-метод. комплекс курса / авт.-сост. Д.А. Формакидов; Перм. гос. ун-т. Пермь, 2008. 88 с. (5 п.л.).

Глава 1. Теоретико-методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений

1.1. Жилищные отношения как объект частноправового регулирования в социальном государстве

О жилищной потребности. Жилищная проблема – одна из острейших социальных проблем человечества. Это обусловлено тем, что «человек в первую очередь должен есть, пить, иметь жилище и одеваться, прежде чем быть в состоянии заниматься политикой, наукой, искусством, религией и т.д.» [1]. Жилищная потребность относится к числу естественных нужд человека, без удовлетворения которой нормальное функционирование общества фактически невозможно. С одной стороны, несмотря на то что жилищная потребность во многом обусловливает жилищные правоотношения, сама потребность не входит в содержание правоотношений, поэтому для юридической науки эта категория индифферентна: обстоятельное научное обоснование она получает в иных науках (философия, экономика, социология, психология и др.). Так, философы понимают под «потребностью» формы проявления жизни, объективно присущие живому организму[2]; экономисты – объективную необходимость материальных условий жизни людей[3]; социологи – общественное отношение[4]; психологи – «нужду в чем-либо» [5], а под нуждой, в свою очередь, «практическое проявление

---

[1] *Маркс К., Энгельс Ф.* Соч. в 50 т. М., 1961. Т. 19. С. 350.

[2] См., например: *Ковалев С.М.* О человеке, его порабощении и освобождении. М., 1970. С. 27; *Философская* энциклопедия. М.: Сов. энцикл., 1967. Т. 4. С. 327.

[3] См., например: *Кронрод Я.А.* Система потребностей в условиях социализма // Вопросы философии. 1967. № 8. С. 32; *Чудинова И.М.* Теоретические основы проблемы потребностей личности. Социологический аспект. Красноярск, 1975. С. 27–28.

[4] См., например: *Мочалов Б.М.* Потребности развитого социалистического общества. М.: Знание, 1975. С. 10; *Левин А.И.* Научно-технический прогресс и личное потребление. М.: Мысль, 1979. С. 33.

[5] См., например: *Веденов А.В*. Личность как предмет психологических наук // Вопросы психологии. 1956. № 1. С. 25; *Перов А.К.* Проблема потребностей в психологии // Ученые записки Свердловского института. 1957. Вып. XIV. С. 140; *Спиркин А.* Происхождение сознания. М.: Госполитиздат, 1960. С. 338; *Кикнадзе Д.А.* Потребности. Поведение. Воспитание. М.: Мысль, 1968. С. 8.

необходимости»[1]. Справедливым будет отметить, что последнее определение встречает и обоснованную критику: «потребность» и «нужда» соотносятся друг с другом как сущность и явление[2], нужда – объективное явление, а потребность – субъективное[3]. Интересно, что советская научная школа уделяла категории «потребность» весьма пристальное внимание: так, нам удалось обнаружить обстоятельные научные разработки этой категории, сделанные в рамках науки о потребностях – «потребностеведении»[4].

С другой стороны, аксиомой в юриспруденции стало утверждение о том, что категория «потребность» входит в известную триаду «потребность – интересы – право». Категория потребностей получила определенное освещение и в работах советских ученых-юристов. Так, М.М. Агарков отмечал, что одной из целей обязательства является удовлетворение материальных и духовных потребностей[5]. Аналогичное предположение было высказано И.Б. Новицким и Л.А. Лунц[6]. По этому поводу Р.О. Халфина заметила, что степень удовлетворения потребностей является объективным критерием оценки эффективности производства[7].

Потребности служат определяющей причиной человеческого поведения: они даются первоначально природой, но затем значительно изменяются[8]. Так, П.В. Симонов писал: «…в момент своего рождения человек уже обладает рядом потребностей, его встреча с явлениями действительности изначально носит

---

[1] См.: *Маркс К., Энгельс Ф.* Соч., 2-е изд. Т. 3. С. 29.

[2] См. об этом: *Рябинский Л.С.* О содержании понятия потребность // Потребности трудящихся в развитом социалистическом обществе: межвуз. сб. науч. тр. Ярославль, 1984. Вып. № 208. С. 42.

[3] См. об этом: *Платонов К.К.* Проблемы способностей. М.: Наука, 1972. С. 106.

[4] См.: *Мочалов Б.М., Соколов В.В., Самарин В.И., Ходин О.В., Межиров Б.Л.* Потребностеведение: учеб. пособие. М., 1979. 80 с.

[5] *Агарков М.М.* Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. С. 75–83.

[6] *Новицкий И.Б., Лунц Л.А.* Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 62.

[7] *Халфина Р.О.* Гражданское право в системе руководства экономикой развитого социалистического общества // Проблемы совершенствования гражданского и уголовно-правового законодательства в свете решений XXV съезда КПСС и новой Конституции СССР. Гражданско-правовые науки. Вильнюс, 1979. С. 11.

[8] См. об этом: *Плеханов Г.В.* О материалистическом понимании истории. Избранные философские произведения. М.: Госполитиздат, 1956. Т. 2. С. 246.

активно-избирательный характер»[1]. То же самое встречается и в работах известного психолога А.Н. Леонтьева[2].

Известно, что к числу первоначальных потребностей относятся материальные и тесно связанными с ними духовные потребности. Первоначальные потребности в высшей степени абстрактны, лишены предметной определенности: в процессе эволюции они трансформируются в обобщенные функциональные потребности в материальных и духовных благах. Так, И.Л. Лахман замечает, что к числу обобщённых материальных потребностей относится потребность в пище, одежде, жилище, средствах передвижения и т.д[3]. При этом предпосылкой перечисленных обобщенных материальных потребностей, в том числе потребности в жилище, выступает абстрактная потребность в самосохранении. Требование организма человека определенных внешних температурных и физических условий создало основу для развития потребности в жилье[4].

Дальнейшей детализацией потребностей является формирование потребностей в определенных благах. Потребность приобретает предметность только после обнаружения соответствующего предмета и выяснения его свойств. Следствием потребностей выступают цели, которые можно квалифицировать в качестве воплощения обобщенной потребности. В свою очередь интерес – это отношения, в пределах которых удовлетворяются потребности[5]. Интересы же находят выражение в нормах права, являются предпосылками субъективных прав[6].

---

[1] *Симонов П.В.* Высшая нервная деятельность человека. М.: Наука, 1975. С. 8.

[2] *Леонтьев А.Н.* Деятельность, сознание, личность. М.: Политиздат, 1975. С. 190.

[3] *Лахман И.Л.* Первоначальные, обобщенные и конкретные потребности // Потребности, доходы, потребление (методология анализа и прогнозирования народного благосостояния). М.: Наука, 1979. С. 41.

[4] См. об этом: *Наровлянский Н.Г.* Потребности как категория политической экономии социализма // Потребности трудящихся в развитом социалистическом обществе: межвуз. сб. науч. тр. Ярославль, 1984. Вып. № 208. С. 18.

[5] См. подробнее: *Сабикенов С.* Интересы в системе факторов противоправного поведения // Советское государство и право. 1980. № 3. С. 29.

[6] См. об этом: *Грибанов В.П.* Интерес в гражданском праве // Советское государство и право. 1967. № 1. С. 54; *Гукасян Р.Е.* Правовые и охраняемые законом интересы // Советское государство и право. 1973. № 7. С. 113–114; *Свердлык Г.А.* Гражданско-правовые способы сочетания общественных, коллективных и личных интересов: учеб. пособие / отв. ред. О.А. Красавчиков Свердловск: Изд-во Урал. ун-та. 1980. С. 5.

В самом общем виде под потребностью следует понимать естественное свойство человека, побуждающее его к потреблению, прежде всего, материальных благ[1]. При этом фундамент всей системы потребностей составляют физические потребности, которые, в свою очередь, состоят из базовых потребностей. Потребность в жилище, несомненно, относится к числу базовых потребностей, отличающихся известной степенью консервативности: появление новых и отмирание старых происходит крайне медленно. Кроме того, исследуемая нами потребность, входя в подсистему физических потребностей, является элементом системы личных потребностей [2] . Система личных потребностей – это иерархически организованная структура, в которой выделяются потребности первого (в пище, жилье, одежде) и последующих порядков[3].

Рассуждая о жилищном вопросе, Ф. Энгельс в свое время отмечал: «…жилищная нужда сопутствует всем общественно-экономическим формациям антагонистического классового общества»[4]. И.Л. Брауде квалифицировал жилище в качестве «товара, занимающего одно из первых мест в группе товаров первой необходимости» [5] . Вслед за ним П.И. Седугин подчеркивал, что, поскольку жилищная потребность возникает с рождения и утрачивается со смертью человека, существенно видоизменяясь в течение жизни под воздействием различных факторов, само жилище является неотъемлемым материальным условием жизни человека[6]. При этом важно отметить, что с течением времени жилище становится не столько формой защиты человека от неблагоприятного воздействия природной среды, сколько условием удовлетворения иных потребностей граждан, связанных с культурно-техническим развитием общества.

---

[1] *Короткий В.В.* Место потребностей в отношениях способа производства // Потребности, интересы, стимулы в хозяйственном механизме социалистического общества: межвуз. сб. Л.: Изд-во Ленинград. ун-та, 1983. С. 9.

[2] См. об этом: *Баранова Л.Я.* Личные потребности. М.: Экономика, 1984. С. 9.

[3] *Баранова Л.Я., Левин А.И.* Потребности. Доходы. Потребление: экономический словарь-справочник. М.: Экономика, 1988. С. 23.

[4] *Энгельс Ф.* К жилищному вопросу. М.: Госполитиздат, 1948. С. 16.

[5] *Брауде Л.И.* Введение // Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956. С. 6.

[6] *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. М.: Юрид. лит., 1983. С. 30.

Так, в современных условиях жилое помещение и его конкретные характеристики являются одним из признаков успешности человека, создают его имидж.

Характерной чертой советского этапа решения жилищной проблемы стало масштабное строительство, организованное преимущественно за счет средств государственных капиталовложений. «Программа Коммунистической партии рассматривала жилищную проблему как самую острую проблему подъёма благосостояния народа»[1]. По словам П.И. Седугина, «Советский Союз по праву называют страной новоселий. Нигде в мире не строят так много жилья, как в нашей стране»[2]. В качестве основных направлений жилищной политики в СССР называлось строительство нового жилья, его справедливое распределение, а также сохранение жилищного фонда. При этом жилищная проблема ассоциировалась с повышением жилищной обеспеченности граждан. Ценно, что при этом всегда подчеркивалась и роль права: в быстрейшем разрешении жилищной проблемы важная роль принадлежит правовому регулированию жилищ[3].

Весьма меткое замечание по поводу удовлетворения жилищной потребности в свое время сделал О.А. Красавчиков: «…правовая форма не удовлетворяет жилищной потребности – последняя может быть удовлетворена только жилищем»[4]. В этом смысле жилище выступает материализованной производством потребностью. Это утверждение фактически «обесценивает» массу советских и современных определений «жилищных отношений», данных исключительно через жилищную потребность. Однако и оно может быть подвергнуто полемике.

Удовлетворение жилищной потребности всегда непосредственно связано с проживанием в жилом помещении. Так, обладание на праве собственности несколькими жилыми помещениями, приобретенными с инвестиционной целью, а

---

[1] *Право* на жилую площадь / под ред. Я.И. Горнштейн. Л.: Лениздат. 1973. С. 3.
[2] *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. С. 14.
[3] См.: *Жилищное* законодательство / под ред. В.Ф. Чигир, А.А. Зерняк, В.С. Красных. Минск: Беларусь, 1968. С. 4. См. также: *Лисниченко Т.Н.* Введение // Жилищное законодательство / под ред. Р.Х. Сиденко, Т.Н. Лисниченко. Киев: Политиздат Украины, 1975. С. 5–6; *Корнеев С.М., Коньков Ю.М.* Право на жилую площадь в СССР. М.: Знание, 1969. С. 4.
[4] *Красавчиков О.А.* Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 14.

не для фактического проживания, по сути не удовлетворяет жилищную потребность, но является условием удовлетворения иных потребностей. В этом смысле удовлетворение жилищной потребности связано не только и не столько с самим объектом – жилым помещением, сколько с той функцией жилого помещения, для выполнения которой оно используется. Неудивителен в этой связи подход законодателя, отраженный им во взаимосвязанных положениях ст. 20 Гражданского кодекса РФ, ставящих место жительства в непосредственную зависимость от «места проживания».

Таким образом, потребность в жилище относится к числу базовых обобщенных материальных потребностей, предпосылкой которой выступает абстрактная потребность в самосохранении. Детализация жилищной потребности происходит в результате приобретения ею предметности, а ее удовлетворение – через интерес, выраженный в нормах права и являющийся предпосылкой субъективных гражданских прав. Жилищная потребность в истинном смысле имманентно связана с проживанием, несмотря на то что жилое помещение как абстрактная категория крайне многофункционально.

Конституционное право на жилище в социальном государстве. Целью любого государства является сохранение и всемерное развитие жизни общества и его членов посредством возможно более полного удовлетворения их потребностей. В этом смысле право наряду с другими средствами обеспечивает формирование и удовлетворение разумных потребностей граждан. Потребность в жилье обеспечивается за счет конституционного права на жилище, которое традиционно принято относить к числу социально-экономических прав[1].

Без преувеличения можно сказать, что конечной целью правового регулирования всегда выступает достижение социально справедливого

[1] См., например: *Нерсесянц В.С.* Общая теория права и государства: учебник. М.: Норма; Инфра-М, 2012. С. 339; Лукашев*а Е.А.* Права человека: учебник. М.: Норма; Инфра-М, 2011. С. 187; *Герасимов Р.А.* Конституционное право на жилище и механизм его реализации: дис. ... канд. юрид. наук. Коломна, 2005. С. 45.

результата[1]. Очевидно, что эта цель существенно гипертрофируется в условиях провозглашения государства социальным.

Отметим, что социальность государства в конституционном праве отличается большим количеством интерпретаций. Так, Е.В. Аристов предлагает рассматривать «социальность государства» и как фундаментальную основу конституционного строя, и как концепт справедливости и гуманности, и как конституционную характеристику демократического государства, и как институционализированную структуру, и как комплекс социальных прав и гарантий[2].

Социальное государство традиционно ассоциируется с достаточно высоким уровнем жизни и социальной защищенностью всех граждан, что, в свою очередь, гарантируется за счет развитой системы социального обеспечения, взаимной ответственности общества и государства, а также установления и охраны социальной справедливости. Задачей социального государства является всестороннее развитие каждого человека и максимально равное удовлетворение его потребностей, предполагающее в том числе равный доступ индивидов к различным благам[3]. Не исключением в этом смысле является и жилище. Одним из элементов политики социального государства выступает всесторонняя забота о социально незащищенных слоях населения для установления социальной справедливости и смягчения социальных конфликтов[4].

По словам Л. Михеевой, «вплоть до 1990-х годов под социальным государством понималось такое государство, которое кормит своих граждан, учит их, дает им жилище, обеспечивает их пенсиями и пособиями»[5]. Примечательно,

---

[1] *Дигесты* Юстиниана: пер. с лат. / отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2002. Т. I. Кн. I–IV. С. 83.

[2] *Аристов Е.В.* Социальность государства: зарубежный опыт конституционно-правового обеспечения: дис. … д-ра юрид. наук. М., 2018. С. 43–44.

[3] См. об этом: *Родионова О.В.* Современное социальное государство: типология и проблемы модернизации // Правоведение. 2010. № 3. С. 15.

[4] См. об этом: *Алебастрова И.А.* Принцип социальной солидарности в конституционном праве: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2017. С. 377.

[5] «Россия – социальное государство»: что скрыто в этой формуле? URL: https://news.myseldon.com/ru/news/index/224354244 (дата обращения: 01.09.2021).

что одним из элементов концепта социального государства всегда выступало конституционное право на жилище и степень его реализации.

Представление о социальном государстве с течением времени претерпело существенную трансформацию. Так, в результате принятия в 2020 г. конституционных поправок [1] в Конституции РФ появились новые принципы социального государства, в том числе взаимное доверие государства и общества, солидарность поколений, экономическая, политическая и социальная солидарность. Как отмечается в исследовательской литературе, «новое» социальное государство основано на партнерстве между государством и обществом в социальной сфере, солидарной ответственности государства и общества за благосостояние и достойный уровень жизни россиян[2]. Очевидно, что конституционное право на жилище в условиях социального государства приобретает особый «оттенок». Факт наличия такого конституционного права, как право на жилище, сам по себе означает признание ценности жилищной потребности со стороны государства. Многочисленные государственные программы, направленные на обеспечение граждан жильем, также подтверждают сделанный нами вывод. Однако, как справедливо указывает С.И. Суслова, степень реализации этого конституционного права в условиях социального государства во многом предопределена наличием либо отсутствием «расхождения между субъективной и объективной оценкой факта удовлетворения жилищной потребности»[3].

Согласно ст. 25 Всеобщей декларации прав человека 1948 г. [4] и ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах

---

[1] *О совершенствовании* регулирования отдельных вопросов организации и функционирования публичной власти: закон РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. 16.03.2020. № 11. Ст. 1416.

[2] *Степанова А.А.* К вопросу о социальном государстве в России // Конституционное и муниципальное право. 2021. № 1. С. 23–26.

[3] *Суслова С.И.* Правовые формы жилищных отношений: дис. … д-ра юрид наук. М., 2015. С. 150.

[4] *Всеобщая* декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. // Российская газета. 10.12.1998. № 235.

1966 г. [1], исследуемое нами право является «составным элементом права на достаточный жизненный уровень». Это же право, именуемое, однако, «правом на жилье», присутствует и в Европейской социальной хартии 1996 г. [2] (ст. 31). Интересно отметить, что в последнем документе перечислены меры, вменяемые государству для реализации рассматриваемого права: доступное жилье, превенция бездомности, регулирование цен на жилье.

В числе неотъемлемых прав человека конституционное право на жилище занимает особое место. Это право является достаточно сложным, многоаспектным и объемным. Впервые в истории советского конституционного законодательства это право было введено в ранг «конституционного» в Конституции СССР 1977 г. (ст. 42 и 44). Как отмечалось в комментарии к советскому жилищному законодательству, «жилищные права и обязанности не обладали до учреждения конституционного права связанной цельностью, системностью»[3].

В ч. 1 ст. 40 Конституции РФ статуировано право на жилище: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища». Из анализа взаимосвязанных положений этой конституционной нормы права следует, что конституционное право на жилище аккумулирует в себе, главным образом, две юридические возможности: (1) стабильно обладать жилищем (ч. 1 ст. 40) и (2) возможность получить жилище бесплатно или за доступную плату из публичных жилищных фондов при наличии предусмотренных законом юридических фактов (ч. 3 ст. 40). Эти юридические возможности составляют основное содержание конституционного права на жилище.

И.Б. Марткович, определяя сущность права на жилище, обращал внимание на его имманентную связь с характером конституционных прав вообще[4]. При этом

---

[1] *Международный* пакт об экономических, социальных и культурных правах: принят 16 декабря 1966 г. Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-м пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН // Ведомости Верховного Совета СССР. 28.04.1976. № 17. Ст. 291.

[2] *Европейская* социальная хартия (пересмотренная): принята в г. Страсбурге 03 мая 1996 г. // Бюллетень международных договоров. 2010. № 4 (апрель). С. 17–67.

[3] *Литовкин В.Н.* Комментарий к Ст. 1 // Жилищное законодательство: комментарий / под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. М.: Юрид. лит., 1991. С. 10.

[4] *Марткович И.Б.* Жилищное право: закон и практика. М.: Юрид. лит., 1990. С. 20, 34.

оно структурно состоит из двух юридических возможностей: обладать жилым помещением и получить или приобрести его [1]. При этом если гражданин относится к категории «нуждающегося в жилье», то в таком случае между ним и государством возникает особое государственно-правовое отношение, где обязанным выступает государство[2].

Несколько иной подход встречается в работе В.Ф. Маслова, который предлагает рассматривать право на жилище в объективном (право на жилище объективируется через нормы права, направленные на регулирование группы общественных отношений, имеющих место при удовлетворении гражданином его естественной потребности в жилье) и субъективном (под правом на жилище следует понимать правомочия конкретного гражданина в отношении определенного жилого помещения) смыслах [3].

Интересным видится подход, согласно которому право на жилище является субъективным правом. Так, по мнению И.П. Прокопченко, если гражданин соответствует установленным в законе требованиям для квалификации его в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, то он становится обладателем субъективного жилищного права на удовлетворение жилищных потребностей из публичных жилищных фондов, а при вселении в конкретное жилое помещение его субъективное право трансформируется в иное субъективное право – пользования данным жилым помещением[4].

Основным предназначением конституционных норм, в том числе тех, которые регламентируют право на жилище, выступает формирование общего направления дальнейшего урегулирования данных отношений на отраслевом уровне. Из этого следует, что конкретные жилищные отношения потенциально «запрограммированы» в конституционных правоотношениях. Так, конкретизация конституционного права на жилище находит свое воплощение, главным образом, в нормах Жилищного кодекса РФ, в том числе в чч. 2 и 3 ст. 1 ЖК РФ.

---

[1] Там же. С. 31.
[2] *Чигир В.Ф.* Право на жилище. Минск: Беларусь, 1979. С. 20.
[3] *Маслов В.Ф.* Право на жилище. Харьков: Вища школа, 1986. С. 5–7.
[4] *Прокопченко И.П.* Проблемы жилищного законодательства в СССР: автореф. дис. … канд. юрид. наук. М., 1978. С. 14.

В условиях социального государства конституционное право на жилище становится неотъемлемым элементом правового статуса, а также нормативным условием вступления граждан в конкретные правоотношения, опосредующие удовлетворение жилищной потребности. Из сказанного следует, что конституционное право на жилище является статутным правом, которое индивидуализируется в конкретных правоотношениях через реализацию заложенных законодателем правовых возможностей. Иными словами, статутное право на жилище – это потенциальная социально-экономическая возможность участия субъекта в конкретных правоотношениях за счет обладания субъективными правами и обязанностями, в том числе субъективным правом на удовлетворение жилищных потребностей и субъективным правом пользования конкретным жилым помещением. Статутное конституционное право на жилище объективирует в себе государственную волю на обеспечение социальных интересов общества в целом.

Понятие жилищных отношений. Современная цивилистическая доктрина, активно оперирующая термином «жилищные отношения», не отличается большим объемом обстоятельных теоретических изысканий, содержащих научные обоснования указанного термина. Для углубления доктринального представления о жилищных отношениях как объекте частноправового регулирования важно систематизировать имеющиеся научные воззрения с целью формирования представления о данной научной категории. По этой причине обращение к трудам, прежде всего, советских ученых-юристов обладает, на наш взгляд, безусловной академической ценностью.

С.И. Аскназий, характеризуя жилищные правоотношения, дал им весьма лаконичное определение: «они являются видом общественных отношений, связанных с правовым использованием жилых помещений»[1]. Дополнительно отмечалось, что они в основных своих элементах носят гражданско-правовой характер и отличаются своеобразными чертами: «сочетание общественных и

[1] *Аскназий С.И.* Понятие советского жилищного права // Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956. С. 14.

личных интересов; социально-экономическое содержание; общие задачи социалистического государства»[1].

С позиции И.С. Будзилович, «жилищные отношения – это отношения, в которых удовлетворяется постоянная потребность в жилье с учетом всеобщих и индивидуальных интересов» [2] . Интересен акцент, сделанный не только на жилищной потребности, что традиционно для определений жилищных отношений, но и на учете интересов.

Более подробные рассуждения относительно жилищных отношений представлены в работе П.И. Седугина. Так, по его мнению, жилищные отношения – это весьма объемное понятие, включающие в свое содержание как отношения, обусловленные предоставлением жилых помещений и пользованием ими, так и иные отношения (по эксплуатации жилищного фонда, его ремонту и т.д.). Однако, как отмечает П.И. Седугин, сопоставляя конституционное право на жилище и собственно жилищные отношения, следует иметь в виду, что первое – шире по объему ввиду того, что включает в себя специфические отношения, не охватываемые термином «жилищные отношения». К примеру, речь идет об отношениях, возникающих в процессе строительства нового жилья. В свою очередь жилищные отношения возникают по поводу только готового жилья[3].

Квалифицируя «жилищные отношения» в качестве метаюридической категории, О.А. Красавчиков более сорока лет назад высказал тезис о том, что категория жилищных отношений не относится к числу обстоятельно изученных, «полнокровно отраженных в соответствующем научном понятийном аппарате»[4]. Критикуя советских ученых-юристов в недостаточном внимании к категории жилищных отношений и даже называя сформулированные ими определения «афористичными», О.А. Красавчиков сетовал, прежде всего, на то, что эти

---

[1] *Аскназий С.И.* Общая характеристика правоотношений по пользованию жилыми помещениями // Там же. С. 82.

[2] *Будзилович И.С.* Основания возникновения жилищных правоотношений // Жилищное законодательство / под ред. Р.Х. Сиденко, Т.Н. Лисниченко. Киев: Политиздат Украины, 1975. С. 40.

[3] *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. С. 43.

[4] *Красавчиков О.А.* Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. С. 12.

определения ограничивались лишь ссылкой на удовлетворение жилищной потребности. Так, подобные определения можно встретить в работах Ю.Г. Басина [1] (правда, с одной лишь оговоркой, что эти отношения являются постоянными), В.Ф. Маслова[2], А.Ю. Кабалкина[3], А.Г. Потюкова[4] и многих других советских ученых-юристов. Свою неудовлетворенность подобными определениями категории «жилищные отношения» О.А. Красавчиков аргументировал их ненаучностью: «акцентирование внимания на том, что в жилищных отношениях удовлетворяется постоянная потребность в жилье мало что дает»[5].

То же самое можно сказать и о тех определениях жилищных отношений, в которых указывается на тесную связь этих отношений с жилищем[6]. Утверждение о том, что исследуемые отношения – это отношения, связанные с **процессом** (выделено нами – *Д.Ф.*) удовлетворения жилищных потребностей, также может быть обвинено в ненаучности в силу того, что ни один автор не проводит специальный доктринальный анализ «процесса удовлетворения жилищной потребности». Так, В.Ф. Яковлев отмечал, что в рамках жилищных отношений происходит удовлетворение жилищной потребности[7].

Специфика определений жилищных отношений, которые разработаны советскими учеными, в значительной степени была обусловлена спецификой советского жилищного законодательства, в котором процесс удовлетворения жилищной потребности ассоциировался с постановкой гражданина на учет, вынесением решения и выдачей ордера. Однако, представляется, что эти процедурные моменты не образуют жилищных отношений, а являются в строгом

---

[1] *Басин Ю.Г.* Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата: Изд-во КазГУ, 1963. С. 17.
[2] *Маслов В.Ф.* Защита жилищных прав граждан. Харьков: Изд-во Харьков. ун-та, 1970. С. 3.
[3] *Кабалкин А.Ю.* Жилищное законодательство в СССР. М.: Знание, 1970. С. 6.
[4] *Потюков А.Г.* Жилищное право. Л.: Изд-во ЛГУ, 1973.
[5] *Красавчиков О.А.* Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. С. 13–14.
[6] См., например: *Чигир В.Ф.* Советское жилищное право. Минск, 1968. С. 20: *Прокопченко И.П.* Конституционное право граждан СССР на жилище // Теоретические вопросы гражданского права: сб. науч. трудов. М., 1980. С. 11–12.
[7] *Яковлев В.Ф.* Основы жилищного законодательства Союза ССР и Союзных Республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 36.

смысле слова организационными отношениями разной отраслевой принадлежности (здесь присутствуют нормы как гражданского, так и административного права). Стало быть, собственно жилищное отношение возникает одновременно с возникновением права на конкретное жилое помещение[1].

Весьма удачным методологическим приемом характеристики жилищных отношений видится их описание через призму родовидовых признаков. Так, О.А. Красавчиков предложил пять специфических черт жилищных отношений: (1) экономический характер; (2) особый субъектный состав (в том числе связь этих отношений с семьей); (3) специфика объекта – жилища; (4) особенности содержания – комплекс правовых возможностей, среди которых главенствующее место отводится пользованию жилищем для проживания; (5) стабильность или статичность.

Современное состояние научных изысканий по рассматриваемой проблематике не продвинулось значительно вперед: отмечается комплексность[2], взаимообусловленность[3], неоднородность[4], собирательный характер[5] категории «жилищные отношения» – при этом данная категория по-прежнему находится в увязке с жилищной потребностью или жилищем.

Интересно, что многие современные исследователи как бы обходят вниманием проблему метаюридической категории «жилищные отношения», смещая научный

---

[1] См. об этом: *Вишневская И.С., Селиванова Е.С.* Жилищное право. Ростов н/Д, 2007. С. 11.

[2] См.: *Невоструев А.Г.* Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учеб. пособие. М.: Статут, 2015. 174 с.; *Корнеев С.М.* Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. С. 150–151; *Свердлык Г.А.* Принципы приватизации жилых помещений в Российской Федерации // Жилищное право. 2007. № 9. С. 23 и др.

[3] См. об этом: *Кодификация* российского частного права / под ред. Д. А. Медведева. М., 2008. С. 169 (авторы раздела – Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников).

[4] См.: *Юрьева Л.А.* Договор управления многоквартирным домом: монография / под ред. И.Д. Кузьминой. М.: Юстицинформ, 2011. 256 с.; *Гущин В.В.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 3. С. 93.

[5] См., например: *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учебник. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007. С. 12; *Литовкин В.Н.* Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 62; *Гражданское* право: учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т. 2. 608 с.

ракурс в сторону более конкретных, прикладных проблем [1]. Основным источником научных изысканий, в которых предпринимаются попытки сформулировать определение жилищных отношений, по-прежнему остается учебная литература, в которой зачастую авторы апеллируют к ст. 4 ЖК РФ без дополнительных научных выводов[2].

Поскольку характеристика жилищных отношений в подавляющем большинстве научных работ привязана к ст. 4 ЖК РФ, позволим себе напомнить ее содержание. Согласно ч. 1 ст. 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует закрытый перечень отношений, состоящий из четырнадцати подпунктов, раскрывающих разноотраслевые по своей видовой специфике отношения. Заметим, что Е.А. Суханов подчеркивает эту особенность: жилищные отношения носят комплексный характер [3]. Именно поэтому, по замечанию Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинникова, социальные связи, о которых идет речь в ст. 4 ЖК РФ, крайне неоднородны[4].

Указанная норма жилищного права является «отправным вектором», который берется за основу при формулировании определений жилищных отношений. Так, классическое представление об этих отношениях встречается в комментарии С.П. Гришаева, который замечает, что они по своей родовой сущности являются общественными отношениями, урегулированными нормами жилищного права, а их видовая специфика связана с особым объектом – жилым помещением [5].

---

[1] См., например: *Гонгало Б.М.* Исходные положения о правовом регулировании жилищных отношений // Проблемы теории гражданского права. М.: Статут, 2006, Вып. 2. С. 26–66; *Рахвалова М.Н.* Нормы, регулирующие жилищные отношения, как составляющая жилищного и гражданского законодательства // Семейное и жилищное право. 2013. № 5. С. 44–45; *Шешко Г.Ф.* Жилищные отношения: проблемы регулирования // Жилищное право. 2004. № 4. С. 23–27.

[2] См., например: *Жилищное* право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.

[3] *Суханов Е.А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

[4] *Гонгало Б.М., Крашенинников П.В.* Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права 2015 / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2015. С. 150-195.

[5] *Гришаев С.П.* Комментарий к Ст. 4 // Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». То же самое встречается в следующей работе: *Бойцов Г.В., Долгова М.Н.* Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: ГроссМедиа, 2006. 352 с.

В.А. Бетхер, определяя жилищные отношения, делает акцент на их связи с «использованием жилых помещений»[1], а Г.Ф. Шешко и А.В. Вишнякова – на удовлетворении жилищной потребности[2]. В исследовании А.И. Русецкого эти отношения предложено рассматривать в качестве «части социально-экономических отношений»[3], а В.К. Андреева – неотъемлемой части имущественных отношений[4]. Преимущественно имущественный характер жилищных отношений обусловлен экономической ценностью жилья.

Весьма важное замечание по поводу применения положений ч. 1 ст. 4 ЖК РФ при формулировании научного представления о жилищных отношениях сделала С.И. Суслова, отметившая, что ориентироваться на эту норму права методологически некорректно, поскольку она имеет сугубо прагматическое назначение: во-первых, не все отношения, связанные с жилым помещением, являются жилищными; во-вторых, перечень отношений, поименованных в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ, не поддается какому-либо классифицированию на основании единого критерия, что ставит под сомнение объединение этих разноплановых отношений под эгидой «жилищных»[5]. Кстати, лица, причастные к разработке ЖК РФ, напрямую заявляют, что нормы жилищного законодательства, в том числе и те, которые посвящены жилищным отношениям, – это «результат взаимодействия объективных условий и субъективных факторов»[6].

На наш взгляд, для «освобождения» научных изысканий, направленных на поиск оптимального определения жилищных отношений, от привязки к ч. 1 ст. 4 ЖК РФ законодателю следует скорректировать название этой статьи на «Отношения, регулируемые жилищным законодательством». Так, аналогичный

---

[1] *Бетхер В.А.* Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): монография. М.: Юстицинформ, 2017. 312 с.

[2] *Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В.* Справочник по жилищным вопросам. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2008. 256 с.

[3] *Русецкий А.Е.* Государственная регистрация ипотеки: науч.-практ. пособие. М.: Юстицинформ, 2009. 208 с.

[4] *Андреев В.К.* О праве частной собственности в России (критический очерк). М.: Волтерс Клувер, 2007. 184 с.

[5] *Суслова С.И.* Правовые формы жилищных отношений: дис. … д-ра юрид. наук. М., 2015. С. 26–27.

[6] *Кодификация* российского частного права / под ред. Д.А. Медведева. М., 2008. С. 169 (авторы раздела – Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников).

подход встречается в наименовании ст. 2 ГК РФ, ст. 2 СК РФ[1], ст. 3 ЗК РФ[2], ст. 3 ЛК РФ[3], а также статей иных кодифицированных актов.

Следует заметить, что наполнение категории «жилищные отношения» разным, порой ненаучным содержанием зачастую предопределено терминологической путаницей, усиливающей проблему познания искомой метаюридической категории. Так, термины «жилищные отношения», «жилищные правоотношения», «отношения, регулируемые жилищным законодательством», «отношения, возникающие по поводу жилого помещения» не тождественны между собой, что следует учитывать при формулировании соответствующих определений.

Анализ процитированных и ряда иных научных источников позволяет сделать вывод о сформированности, главным образом, двух научных концепций жилищных отношений. Первая рассматривает жилищные отношения через призму так называемого «широкого» подхода, позволяющего включать в эту сферу все общественные отношения, обусловленные таким особым объектом, как жилище. Сложность этого концептуального подхода заключается в том, что вся совокупность отношений, прямо или косвенно связанных с жилищем, объединяется в собирательную категорию – «жилищные отношения». Очевидно, что центральное место среди этих отношений отводится праву проживания. Однако очертить границы всех остальных жилищных отношений при таком подходе не представляется возможным.

Вторая же, именуемая «узкой», исходит из допустимости квалификации в качестве жилищных только тех отношений, которые связаны с владением, пользованием и ограниченным распоряжением жилым помещением, предоставленным пользователю для проживания. Сторонники этой концепции, как правило, не проводят различий между жилищными отношениями и жилищными правоотношениями, а наиболее спорную категорию – «проживание»

---

[1] *Семейный* кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Российская газета. 1996. № 17.

[2] *Земельный* кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

[3] *Лесной* кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 04 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 11.12.2006. № 50. Ст. 5278.

анализируют через категориальный аппарат вещных прав. К примеру, Е.С. Селиванова, рассуждая непосредственно о сущности жилищных отношений, предлагает следующее их определение: «…это отношения по пользованию гражданином (чужим) жилым помещением, в процессе которого удовлетворяется его потребность в жилье»[1].

В этом подходе остается неясным принципиальное невключение в круг жилищных отношений точно таких же по своему содержанию отношений, участником которых является собственник жилого помещения. Выведение его за рамки жилищных отношений со ссылкой на гражданско-правовую отраслевую принадлежность, очевидно, требует дополнительной аргументации. Думается, что подобный подход не что иное, как «традиция» советской научной школы жилищного права, которая, заметим, формировалась совершенно в иных социально-экономических условиях. Кроме того, ограничение жилищных отношений только теми отношениями, которые представляют собой «использование» жилого помещения также ставит ряд существенных вопросов.

Подобный методологический прием, позволяющий характеризовать жилищные отношения через призму широкого и узкого подходов, является в некоторой степени устоявшимся в современной частноправовой доктрине. Однако, на наш взгляд, требует дополнительного уточнения. Наиболее удачным видится формулирование научного определения жилищных отношений через характеристику его родовидовых признаков.

В качестве безусловного родового признака жилищных отношений выступают общественные отношения, разновидностью которых и является искомая научная категория. Советские ученые-философы провели значительную работу по разработке проблем теории общественных отношений[2]. В самом общем виде под

---

[1] *Селиванова Е.С.* Жилищные отношения как предмет правового регулирования // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2. С. 23.

[2] См., например: *Константинов Ф.В.* Человек и общество // Человек и эпоха. М.: Наука, 1964. С. 84–103; *Федосеев П.Н.* Диалектика современной эпохи. М.: Наука, 1964. С. 278; *Дроздов А.В.* Человек и общественные отношения. Л.: Изд-во ЛГУ, 1966. 124 с.; *Мокроносов Г.В.* Методологические проблемы исследования общественных отношений. Свердловск: Средне-Урал. кн. изд-во. 1972. 380 с.; *Кшибеков Д.* Переходные общественные отношения. Алма-Ата: Наука КазССР, 1973. 283 с.

общественными отношениями понимаются отношения или связи между людьми в процессе их общественной жизни. С учетом представленных нами рассуждений о жилищной потребности нам импонирует определение общественных отношений, предложенное М.Н. Перфильевым: «…общественные отношения – это объективированная деятельность людей, выступающая в качестве сотрудничества многих индивидов в связи с … удовлетворением определенных потребностей …» [1]. Очевидно, что вступление индивидов в жилищные отношения также происходит в связи с удовлетворением жилищной потребности.

Общими исходными методологическими установками теории общественных отношений следует признать следующие постулаты: общественные отношения суть отношения между людьми; субъектом общественных отношений выступает «совокупный человек»; об общественных отношениях следует рассуждать как на уровне «общего», так и на уровне «единичного» [2]; общественные отношения всегда предметны и отличаются целеполаганием; участники общественных отношений становятся «субъектами права» через призму предусмотренных законом характеристик.

Связь общественных отношений и нормы права может быть проиллюстрирована следующим образом: типизированные, повторяющиеся связи между людьми получают отражение в конкретной норме права (кстати, в этом проявляется статика общественных отношений). В случае когда возникают фактические общественные отношения, соответствующие описанной в норме права ситуации, они приобретают характер конкретного (или единичного) общественного отношения с присущими ему общими и индивидуальными признаками (в этом, очевидно, проявляется динамика общественных отношений). Следовательно, жилищные отношения – это вид общественных отношений, представляющий собой статическую модель типизированных связей. Та часть жилищных отношений, которая урегулирована нормами права, составляет

---

[1] *Перфильев М.Н.* Общественные отношения. Методологические и социологические проблемы. Ленинград: Наука, 1974. С. 104.

[2] См. об этом, например: *Советское* гражданское право. Т I / под ред. О.А. Красавчикова. М., 1985. С. 6.

жилищные правоотношения, т.е. нормы права, будучи одной из предпосылок правоотношения[1], формализуют часть жилищных отношений.

Таким образом, жилищные отношения – это вид общественных отношений, представляющий собой статическую модель типизированных связей, обусловленных базовой обобщенной материальной потребностью в жилище. В «узком» смысле они связаны только с правом пользования конкретными жилыми помещениями, в «широком» – со всеми отношениями, объектом которых выступает жилище. В отличие от жилищных отношений жилищное правоотношение – это единичное жилищное отношение, основанное на статутном конституционном праве на жилище и реализуемое, главным образом, через субъективное право пользования жилым помещением, а также иные права[2].

Жилищные отношения в структуре частноправового регулирования. Правовое регулирование традиционно связано с вопросом о способах воздействия норм права на поведение людей. Так, Н.Г. Александров предлагал для характеристики всех способов воздействия норм права на общественные отношения использовать именно этот термин – «регулирование»[3]. Аналогичную точку зрения высказал и С.Ф. Кечекьян[4] и Л.С. Явич[5]. Весьма оригинальным видится мнение Б.С. Никифорова, который критиковал дифференциацию отраслей права по такому признаку, как регулирование или охрана общественных отношений. Здесь нет никакого противопоставления: регулирование осуществляется путем установления правил поведения, обязательность соблюдения которых и представляет собой государственную охрану общественных отношений. В свою очередь, правовая охрана точно так же

---

[1] См. об этом: *Толстой Ю.К.* К теории правоотношения. Л., 1959. С. 3.
[2] *Крашенинников П.В.* Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020. 432 с.
[3] *Александров Н.Г.* Законность и правоотношения в советском обществе. М.: Госюриздат, 1955. С. 83.
[4] *Кечекьян С.Ф.* Правоотношения в социалистическом обществе. М.: Изд-во АН СССР, 1958. С. 15–16, 31.
[5] *Явич Л.С.* Советское право – регулятор общественных отношений в СССР. Сталинабад, 1957. С. 35.

выражается в установлении правила поведения, в чем собственно выражается ее регулирующее воздействие[1].

Жилищные отношения, как и любой вид общественных отношений, находятся под регулирующим воздействием норм права. Аксиомой в юриспруденции стало утверждение о том, что жилищные отношения являются объектом частноправового регулирования. В этом смысле высказывание, сделанное И.А. Покровским более ста лет назад, не потеряло своей актуальности: «…бесспорным историческим фактом до сей поры является то обстоятельство, что по мере того, как общество прогрессирует … отношения все более и более проникаются частноправовыми началами»[2]. При этом возрастающая роль частноправового регулирования объясняется необходимостью конкурентного паритета в современной рыночной экономике[3].

Этимология термина «частный» позволяет ассоциировать его с интересами отдельных индивидов[4]. Общепринято, что «частное» предназначено для обслуживания отдельного индивида или малых групп и соответствующих интересов. Отсюда формулируется вывод о закономерностях существования частных правоотношений и присущего им частноправового регулирования.

Современное понимание частноправового регулирования так или иначе связано с проблемами конвергенции публичного и частного права, а также поиска разумного и социально справедливого баланса публичных и частных интересов. В контексте обозначенных проблем интересна точка зрения Е.А. Суханова, по мнению которого для жилищного права характерно преобладание публично-правовых правил, что обусловлено тем, что «функции жилищного законодательства во многом сводятся к относительно справедливому бесплатному (или льготному) административному распределению этих дефицитных объектов

---

[1] *Никифоров Б.С.* Об объекте преступления по советскому уголовному праву // Советское государство и право. 1956. № 6. С. 61.

[2] *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. С. 44.

[3] См. об этом: *Стрельников К.А.* Категория «вызов – ответ» как причина модернизации российской цивилизации // История государства и права. 2008. № 17.

[4] См., например: *Ожегов С.И., Шведова Н.Ю.* Толковый словарь русского языка: 4-е изд., доп. М., 2006. С. 878; *Ушаков Д.Н.* Толковый словарь современного русского языка. М., 2013. С. 752.

[жилых помещений] между наиболее нуждающимися гражданами, которое затем оформляется подобием (аналогом) гражданско-правового договора» [1]. Е.А. Суханов считает, что в жилищном законодательстве, образно выражаясь, «мало гражданского», поскольку здесь преобладают административно-правовые нормы, связанные с учетом нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлением им жилья из публичных фондов, а за рамками этих отношений остаются лишь те частноправовые отношения, которые связаны с коммерческим наймом жилья. Сделки, опосредующие динамику жилых помещений, находящихся в частной собственности, Е.А. Суханов выносит за рамки жилищного права, признавая за ними исключительно гражданско-правовую природу. Все вышесказанное позволяет Е.А. Суханову сделать финальный вывод о том, что нормы, регулирующие жилищные отношения, по своему социальному значению образуют комплексную отрасль законодательства[2].

Правовое регулирование предназначено для демонстрации модели поведения участников общественных отношений [3]. Особенностью частноправового регулирования, позволяющей противопоставлять это регулирование публично-правовому, является предоставление участникам соответствующих отношений правовой возможности самим при помощи правовых средств (в первую очередь договора) определять порядок приобретения прав и обязанностей, а также их конкретное содержание. В этом проявляется автономия воли участников частноправовых отношений. Учитывая, что договорное регулирование жилищных отношений занимает центральное место среди иных регуляторов общественных отношений и именно договор опосредует отношения как по возникновению права собственности, так и по возникновению права пользования на жилое помещение, следует признать, что большинство жилищных отношений находятся в сфере

---

[1] *Суханов Е.А.* Социальное лицо гражданского права (к постановке вопроса) // Гражданское право социального государства: сб. ст., посвящ. 90-летию со дня рождения проф. А.Л. Маковского (1930–2020) / А.Г. Архипова, А.В. Асосков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. Москва: Статут, 2020. С. 34.

[2] Там же. С. 35.

[3] См. об этом: *Сухинин В.И.* О понятии и видах источников гражданско-правового регулирования // Вопросы совершенствования гражданско-правового регулирования: сб. Ст. / под ред. Б.Л. Хаскельберга и др. Томск: изд-во Том. ун-та, 1990. С. 22.

частноправового регулирования. В соответствии с этим возрастает роль договора в обеспечении жилищной потребности граждан [1]. В этом смысле договоры обретают форму «юридического средства», обеспечивающего учет индивидуальных потребностей людей[2].

В свое время Т.В. Касаткина, исследуя три аспекта конституционного права на жилище, заметила, что жилищное отношение является отношением равноправных субъектов и никаких элементов административного характера не содержит. Только в силу тесной связи гражданско-правовых отношений с административными, необходимо их комплексное изучение[3]. При этом, отмечая необходимость комплексного изучения, Т.В. Касаткина критиковала тех авторов, которые признавали жилищное право комплексным институтом [4] или комплексной отраслью права[5]. Очевидно, что в данном случае принципиальное значение приобретает терминологическая чистота. Важно уточнить, о «комплексности» чего идет речь: комплексном институте, комплексной отрасли права, комплексной отрасли законодательства или комплексном изучении как методологическом приеме. В рассуждениях Т.В. Касаткиной, безусловно, привлекает идея преимущественно гражданско-правового регулирования жилищных отношений и одновременный учет их тесной связи с административными отношениями.

Следует поддержать и позицию О.А. Серовой: «Современная реформа гражданского законодательства связана с решением двух задач, по сути выступающих антагонистами друг другу: с одной стороны, реализация через нормы ГК РФ социальной функции права; с другой стороны, гражданское

---

[1] См. об этом: *Баринов Н.А.* Имущественные потребности и гражданское право. Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 1987. С. 130 – 131.

[2] *Алексеев С.С.* Гражданское право в период развернутого строительства коммунизма. М., 1962. С. 211.

[3] *Касаткина Т.В.* Три аспекта конституционного права на жилище // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 63.

[4] См., например: *Брауде И.Л.* Некоторые вопросы системы советского права // Учен. Зап. ВИЮН, 1955. Вып. 4. С. 21.

[5] См., например: *Райхер В.К.* Общественно-исторические типы страхования. М., 1947. С. 190.

законодательство есть и остается основным регулятором частной инициативы, стремления к повышению уровня благосостояния, конкуренции»[1].

Представляется, что проблема частноправового регулирования жилищных отношений так или иначе связана с проблемой определения предмета жилищного права. По справедливому замечанию О.А. Красавчикова, проблема предмета каждой отраслевой юридической науки является одной из методологических проблем правоведения. Определение предмета жилищного права необходимо в силу того, что решение этой проблемы позволит зафиксировать внешние границы специальных отраслевых исследований, даст возможность конкретизировать «количественную сторону» предмета жилищно-правовой науки, будет способствовать установлению необходимой «межотраслевой» координации в процессе изучения жилищно-правовых явлений[2]. Предметный признак является важнейшей предпосылкой, обусловливающей единство правового регулирования жилищных отношений [3] . Поскольку имущественные отношения составляют неотъемлемую часть жилищных отношений, постольку применительно к последним актуализируется именно частноправовое регулирование.

П.В. Крашенинников, подразделяя все жилищные отношения на три группы, замечает, что правовая природа каждой группы отношений различна: здесь встречаются гражданско-правовые, административно-правовые и организационные отношения, что позволяет ученому сделать вывод о комплексности жилищного права как отрасли законодательства. Этот вывод, в свою очередь, является основой для следующего суждения: для регулирования жилищно-правовых отношений используются различные методы воздействия. В свете данного и аналогичных рассуждений, присутствующих в специальной научной литературе по жилищному праву, неудивительно замечание

---

[1] *Серова О. А.* Социальная функция гражданского права // Платон. 2013. № 4. С. 5.

[2] *Красавчиков О.А.* Советская наука гражданского права (понятие, предмет, состав и система). Ученые труды. Свердловск, 1961. Т. VI. С. 8.

[3] См. об этом: *Егоров Н.Д.* Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференциация. Ленинград: Изд-во Ленинградского ун-та, 1988. С. 3.

относительно места ЖК РФ в классификациях кодексов: «комплексный внутриотраслевой кодекс с элементами межотраслевой комплексности»[1].

Возвращаясь непосредственно к доказательству объективного существования частноправового регулирования в сфере жилищных отношений, согласимся с утверждением С.И. Сусловой: «…административно-правовое регулирование отношений в жилищной сфере привлекает внимание исследователей значительно реже, чем частноправовое регулирование данных отношений»[2]. Так, зачастую обращается внимание на связь жилищного права с гражданским[3]. Частноправовое регулирование жилищных отношений, безусловно, предопределено соответствующими частноправовыми институтами вещного и обязательственного права, а именно: правом собственности и иными вещными правами на жилые помещения, а также гражданско-правовыми договорными конструкциями, опосредующими жилищный наем и иные специальные институты жилищного права. В этой связи утверждение о том, что жилищные отношения являются объектом частноправового регулирования, вряд ли подлежит сомнению, однако, безусловно, заслуживает более детальных научных изысканий.

Таким образом, потребность в жилище относится к числу базовых обобщенных материальных потребностей, предпосылкой которой выступает абстрактная потребность в самосохранении. Детализация жилищной потребности происходит в результате приобретения ею предметности, а ее удовлетворение – через интерес, выраженный в нормах права и являющийся предпосылкой субъективных прав. Жилищная потребность в истинном смысле имманентно связана с проживанием, несмотря на то что жилое помещение как абстрактная категория крайне многофункционально.

Политика социального государства, традиционно ассоциирующегося с достаточно высоким уровнем жизни и социальной защищенностью всех граждан,

---

[1] *Рузанова В.Д.* Отраслевые и комплексные кодексы как основа законодательной системы России: признаки и сущность // Гражданское право. 2008. № 3. С. 14-18.

[2] *Суслова С.И.* Частноправовые исследования в сфере жилищного права // Правовые вопросы строительства. 2012. № 1. С. 22–23.

[3] См., например: *Белов В.А.* Гражданское право. Общая часть. Т. 1. Введение в гражданское право: учебник. М.: Юрайт, 2011. С. 61–62.

развитой системой социального обеспечения, взаимной ответственностью общества и государства, а также установлением социальной справедливости, неизбежно связана с реализацией права каждого на жилище, поскольку всестороннее развитие человека и максимально равное удовлетворение его потребностей является одной из задач такого государства. Современная отечественная правовая система оперирует, главным образом, тремя группами правовых средств, через использование которых обеспечивается конституционное право на жилище: социальный наем, коммерческий наем и приобретение/строительство жилья.

В условиях социального государства конституционное право на жилище становится неотъемлемым элементом правового статуса, а также нормативным условием вступления граждан в конкретные правоотношения, опосредующие удовлетворение жилищной потребности. Из сказанного следует, что конституционное право на жилище является статутным правом, которое индивидуализируется в конкретных правоотношениях через реализацию заложенных законодателем правовых возможностей. Иными словами, статутное право на жилище – это потенциальная социально-экономическая возможность участия субъекта в конкретных правоотношениях за счет обладания субъективными правами и обязанностями, в том числе субъективным правом на удовлетворение жилищных потребностей и субъективным правом пользования конкретным жилым помещением. Статутное конституционное право на жилище объективирует в себе государственную волю на обеспечение социальных интересов общества в целом.

Цивилистическое учение о жилищных отношениях в современной частноправовой доктрине базируется на следующих метатеоретических установках: во-первых, определения жилищных отношений находятся в увязке со спецификой объекта – жилища либо со спецификой функционального назначения – удовлетворение жилищной потребности; во-вторых, за основу формулирования научного представления о данной метаюридической категории берется не научный, а прикладной подход законодателя, отраженный в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ; в-

третьих, большинство доктринальных представлений о жилищных отношениях укладываются в два концептуальных подхода – «широкий», предполагающий включение в перечень жилищных отношений любых отношений, связанных с жилищем, и «узкий», ограничивающий жилищные отношения только использованием жилых помещений несобственниками.

Жилищные отношения – это вид общественных отношений, представляющий собой статическую модель типизированных связей, обусловленных базовой обобщенной материальной потребностью в жилище. В «узком» смысле они связаны только с правом пользования конкретными жилыми помещениями, в «широком» – со всеми отношениями, объектом которых выступает жилище. В отличие от жилищных отношений, жилищное правоотношение – это единичное жилищное отношение, основанное на статутном конституционном праве на жилище и реализуемое, главным образом, через субъективное право пользования жилым помещением, а также иные права.

1.2. Договорное регулирование жилищных отношений как вид частноправового регулирования и его взаимосвязь с иными регуляторами общественных отношений

О регуляторах общественных отношений и взаимосвязи договорного регулирования с иными регуляторами. Как нами было установлено ранее, потребности служат определяющей причиной человеческого поведения: удовлетворение потребностей обусловлено интересами личности. Поскольку человек является частью социума, постольку возникает проблема столкновения интересов отдельных личностей, требующая упорядочения возникающих в обществе связей и снятия социальных конфликтов. Для гармонизации общественной жизни предназначена сложная многоуровневая система социальных регуляторов. Регулирование подразумевает упорядочение, введение в

определённые рамки путем воздействия на предмет (явление)[1]. Этот термин абсолютно точно отражает воздействие социальных норм на общественные отношения.

Социальное регулирование представляет собой упорядочение общественных отношений посредством взаимосвязанных регуляторов, предназначенных для обеспечения качественного функционирования всех подсистем общества и максимального удовлетворения потребностей как отдельных индивидов и их групп, так и общества в целом. В свою очередь, средства социального регулирования – это имеющие разное этимологическое происхождение правила поведения, гарантирующие гармонизацию общественных связей с целью обеспечения баланса интересов отдельной личности и общества в целом, компромисса между свободой отдельной личности и общественным благом. Достижение такого компромисса есть не что иное, как состояние социального порядка.

Инструментами достижения состояния социального порядка выступают первичные и вторичные регуляторы. Так, первичные регуляторы осуществляются через систему психического регулирования (т.е. потребности, интересы, цели, воля, мотивы и т.д.) и факторного регулирования (т.е. естественные природно-климатические и географические условия, экономические, повседневно-бытовые и иные факторы), не являющуюся социальным регулированием. Вторичные же регуляторы – это собственно правила поведения, выступающие образцом, моделью социально ожидаемого поведения личности. Первичные регуляторы не всегда способствуют обеспечению социального порядка, поэтому без преувеличения можно сказать, что вторичные регуляторы являются определяющим звеном в механизме социального регулирования: они создают «проект» поведения отдельной личности, их групп и общества в целом.

Норма – это правило, задающее границы дозволенного поведения. В теории права разработаны многочисленные признаки, характеризующие социальную

[1] *Словарь* русского языка: в 4 т. / Акад. наук СССР, Ин-т рус. яз. М.: Русский язык, 1953. Т. 3. С. 619.

норму (например, всеобщность, представительно-обязывающий характер [1], типичность, стандартность и т.д.).

В качестве регуляторов общественных отношений выступают право, мораль, обычаи, традиции, религия, корпоративные правила поведения и др. Единство всех социальных регуляторов обусловлено их историческим развитием, направленностью на удовлетворение актуальных потребностей общества, процессами регуляции и саморегуляции общественных отношений.

В реальной жизни ни один из регуляторов общественных отношений не существует автономно, воздействие на общественные отношения осуществляется сложной системой средств регулирования. Поэтому технические, организационно-политические, моральные и правовые нормы не просто связаны между собой, зачастую они непосредственно совпадают по сфере воздействия и по содержанию [2]. Так, жилищно-правовые нормы закрепляют технические правила (например, перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме); отражают жилищно-правовую политику современного государства; включают в себя важнейшие моральные принципы (например, правило о том, что субъекты жилищных отношений вправе вселять в занимаемое ими помещение своих несовершеннолетних детей).

Особо тесная взаимосвязь прослеживается между нормами права и морали, что предопределено распространенностью указанных норм на все общество в целом, их содержательной близостью, взаимным влиянием и иными факторами. Качество правовой системы и уровня морального социального регулирования являются главными факторами цивилизованного общества. Сказанное в полной мере актуально и для связи договорного регулирования как вида частноправового регулирования с моральным регулированием. Например, моральный принцип солидарности подразумевает необходимость проживания в жилом помещении с

---

[1] *Лейст О.Э.* Сущность права. Проблемы теории и философии права. М.: Зерцало-М, 2002. С. 53.

[2] См. об этом подробнее: *Явич Л.С.* Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. М.: Госюриздат, 1961. С. 20.

учетом интересов соседей. Определенная связь присутствует между нормами права и религиозными канонами.

Таким образом, социальное регулирование – это единая система, компоненты которой находятся в диалектической взаимосвязи. В некоторым смысле право не самодостаточно: оно не может существовать вне системы социального регулирования. Очевидно, что в современном обществе право относится к числу важнейших социальных регуляторов в сравнении с иными социальными нормами. Основной функцией правового регулирования является обеспечение определенного юридического режима регулирования с учетом специфики исторических этапов развития общества [1] . По справедливому замечанию Л.С. Явич, в тех случаях, когда закон не отражает в достаточной мере верно объективных потребностей, он фактически не способен совершенствовать общественные отношения[2].

Связь договорного регулирования жилищных отношений с иными регуляторами общественных отношений (моралью, религией, политикой и т.д.) обусловлена системным характером социальных регуляторов: с одной стороны, договорное регулирование жилищных отношений немыслимо вне системы социального регулирования, а с другой стороны, система общественных регуляторов не способна функционировать без договорного регулирования. Кроме того, эффективность договорного регулирования жилищных отношений находится в непосредственной зависимости от того, насколько корректно нормы жилищного права отражают систему социальных ценностей, в основе которой лежат все те же потребности индивида, социальных групп и общества в целом.

Среди самых различных видов социальных норм, воздействующих на общественные отношения, выделяется специфический вид регуляторов, отличающихся правовым характером. При этом в социальном пространстве есть область отношений, которые вообще не могут быть охвачены правовым

---

[1] См. об этом: *Волошко С.Д.* Гражданско-правовое регулирование отношений в народном хозяйстве. Харьков: Вища школа, 1984. С. 32–33.

[2] *Явич Л.С.* Право и общественные отношения (основные аспекты содержания и формы советского права). М.: Юрид. лит., 1971. С. 21.

воздействием, а есть и такие, регулирование которых при помощи правовых норм не представляется целесообразным. Поэтому право в отличие от иных регуляторов общественных отношений регулирует только ту сферу, которая объективно в этом нуждается с учетом актуальных историческому этапу развития потребностей общества. Аксиомой в юриспруденции стало утверждение о том, что правовое регулирование есть воздействие норм права на общественные отношения. Воздействие норм права, в отличие от регулирующего воздействия иных регуляторов, обеспечено силой государственного принуждения. Суть правового регулирования сводится к установлению прав и обязанностей участников общественных отношений. Никакой иной регулятор не связан с возникновением правовых отношений.

Проблемам правового регулирования общественных отношений посвящено немало научных работ, создающих необходимый фундамент для дальнейшего научного поиска[1]. Согласно «широкой» трактовке под правовым регулированием предложено понимать «все средства влияния права на общественную жизнь»[2]. Сторонники же «узкого» подхода придерживаются мнения, что правовое регулирование – это только целенаправленное и обеспеченное силой государственного принуждения регулирование, инструментами которого выступают специфические нормативные средства[3]. Не вдаваясь в эту дискуссию,

---

[1] См., например: *Александров Н.Г.* Право и законность в период развернутого строительства коммунизма. М.: Госюриздат, 1961. 271 с.; *Явич Л.С.* Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. М.: Госюриздат, 1961. 172 с.; *Алексеев С.С.* Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. М.: Юрид. лит., 1966. 183 с.; *Горшенев В.М.* Способы и организационные формы правового регулирования в социалистическом обществе. М.: Юрид. лит., 1972. 258 с.; *Витченко А.М.* Механизм правового регулирования социалистических общественных отношений, его понятие и структура // Вопросы теории государства и права. Саратов: изд-во Сарат. юрид. ин-та, 1968, Вып. 1. С. 65–92; *Федоров И.В.* Механизм правового регулирования хозяйственных связей в СССР // Актуальные проблемы государства и права. Томск: Изд-во ТГУ, 1977. С. 73–82 и др.

[2] См., например: *Пиголкин А.С.* Формы реализации норм общенародного права // Советское государство и право. 1963. № 3. С. 26; *Лукашева Е.А.* Социалистическое правосознание и законность. М.: Юрид. лит., 1973. С. 18; *Жергунов Р.Т.* Роль индивидуального правосознания в регулировании социального поведения личности // Правовое регулирование общественных отношений. М., 1976. С. 29.

[3] См., например: *Марксистско-ленинская* общая теория государства и права. Основные институты и понятия. М.: Юрид. лит., 1970. С. 391–392; *Шебанов А.Ф.* Советское социалистическое общенародное право. М., 1963. С. 66–69; *Мицкевич А.В.* Некоторые черты

позволим себе присоединиться к точке зрения, высказанной Я.Э. Шнайдт, согласно которой все многообразие форм влияния на общественную жизнь не тождественно правовому регулированию[1]. Следовательно, мы исходим из узкого подхода к пониманию «правового регулирования».

В системе социального регулирования правовое регулирование существует наряду с моральным, религиозным, политическим, экономическим и иным регулированием. Будучи частью системы социального регулирования, правовое регулирование также обладает внутренней структурой. Так, принято считать, что правовое регулирование состоит, главным образом, из подсистемы частноправового регулирования и подсистемы публично-правового регулирования, что предопределено делением права на частное и публичное. Оставляя за рамками настоящего исследования этот глобальный вопрос юридической науки – о делении права на частное и публичное, – обратимся лишь к некоторым исходным предпосылкам, обусловливающим соответственно частноправовое и публично-правовое регулирование.

Публично-правовое регулирование – это подсистема правового регулирования, главным отличительным признаком которой выступает централизованное воздействие уполномоченных органов власти на общественные отношения. Так, субъектами централизованного правового регулирования выступают государственные и муниципальные органы власти, а также некоторые иные участники общественных отношений. Предмет публично-правового регулирования – это собственно общественные отношения физических и юридических лиц. Средствами публично-правового регулирования выступают, прежде всего, нормативные регуляторы, а также в качестве вспомогательного средства – индивидуальные регуляторы. Пожалуй, главным свойством публично-правового регулирования является властный характер предписаний, исходящих от уполномоченных органов, что, в свою очередь, предопределяет специфическую

взаимодействия права и нравственности в период перехода к коммунизму // Правоведение. 1962. № 3. С. 17.

[1] *Шнайдт Я.Э.* Понятие механизма правового регулирования хозяйственно-договорных отношений // Вопросы теории и практики гражданско-правового регулирования: сб. Ст. Томск: изд-во Том. ун-та, 1982. С. 93–94.

систему преимущественно императивных методов воздействия на общественные отношения.

Однако активными участниками правового регулирования выступают как публичные органы, издающие нормативные правовые акты, так и частные лица, создающие для себя договоры[1]. Частноправовое регулирование – это подсистема правового регулирования, субъектами которой выступают юридически равные субъекты частного права, а предметом – деятельность этих субъектов в рамках возникающих между ними отношений, в том числе носящих организационный характер, в основе которой лежат частноправовые средства (договорное, локальное, корпоративное и иное регулирование).

Специфика жилищных отношений такова, что требует как публично-правового, так и частноправового регулирования. Особая социальная важность жилищной потребности обусловила возведение жилищного права в ранг конституционного. Однако как бы ни была велика важность этого права, реализоваться оно будет с помощью частноправовых средств.

Договорное регулирование в структуре частноправового регулирования. Формирование рыночной экономики, курс на инициативу и предприимчивость – решаемые задачи при условии использования регулятивного потенциала договора[2]. По справедливому замечанию Ю.А. Тихомирова, в конце XX в. произошло стремительное расширение сферы договорных отношений[3]. В современных социально-экономических условиях возрастает потребность в наборе организационных средств, предоставляющих свободу выбора решений и проведения их в жизнь, возможность внесения необходимых коррективов с учетом изменяющихся условий общественной жизни.

Термин «договорное регулирование» довольно часто встречается в научных разработках, прежде всего, цивилистической направленности, однако зачастую

---

[1] *Попондопуло В.Ф.* Договор как средство частноправового регулирования // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 2009. № 4. С. 145.

[2] Аналогичный взгляд встречается в многочисленных современных научных разработках. См., например: *Барков А.В.* Цивилистическая концепция правового регулирования рынка социальных услуг: монография. М.: ЮРИСТ, 2008. С. 75.

[3] *Тихомиров Ю.А.* Публичное право. М.: БЕК, 1995. С. 181.

оперирующие им авторы обходят стороной определение понятия, сущности и особенностей этого регулирования, вероятно полагаясь на его аксиоматический характер. Примечательно, что указанный термин фигурирует и в некоторых нормативных актах Российской Федерации (например, «договорное регулирование трудовых отношений», «договорное регулирование в сфере образования» и т.п.).

Исходным постулатом теории договорного регулирования является следующий тезис: введение в научный категориальный аппарат термина «договорное регулирование» предопределено регулятивными свойствами договора. В этой связи следует согласиться с теми учеными, которые отдельно выделяют регулятивную функцию договора [1]. Так, по мнению В.Р. Шарифуллина эта функция договора предопределяет его самостоятельное место в механизме правового регулирования [2]. Добавим, что ее обоснование обычно дается через следующие нормы гражданского законодательства: о сохранении силы договора в случае принятия впоследствии новых норм права (п. 2 ст. 422 ГК РФ); о неактуальности аналогии закона при урегулированности отношений договором (п. 1 ст. 6 ГК РФ); о недопустимости применения такого обычая, который противоречит договору (п. 2 ст. 5 ГК РФ)[3]. Примечательно, что на регулирующую функцию договора обращает внимание и правоприменитель[4]. Добавим, что и в современной цивилистической науке сформировалась так называемая регулятивная теория договора, поддерживаемая значительным количеством исследователей [5]. Академический потенциал научных изысканий договорного

---

[1] См., например: *Морозов С.Ю.* Система транспортных организационных договоров. М.: Норма, 2011. С. 133.

[2] *Шарифуллин В.Р.* Частноправовое регулирование: дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006. С. 158.

[3] См., например: *Долинская В.В.* Источники гражданского права. М.: МГИМО(У) МИД России, 2005. С. 64.

[4] См., например: *Определение* Санкт-Петербургского городского суда от 03 февраля 2011 г. № 33-1506/2011; *Определение* Санкт-Петербургского городского суда от 01 марта 2011 г. № 33-2833/11 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

[5] См., например: *Федоров И.В.* Теоретические проблемы договорного регулирования хозяйственных связей в СССР: дис. ... д-ра юрид. наук в форме науч. докл. Томск, 1991. 48 с.; *Егоров Ю.П.* Сделки как средство индивидуального регулирования общественных отношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 1993. 17 с.; *Щенникова Л.В.* О договорном

регулирования предопределен тем, что договор в этом случае рассматривается не в статике, а в динамике общественных связей, в результате чего выявляются новые свойства договора и его место в системе иных, прежде всего, правовых средств.

В механизме договорного регулирования выделяются два неотъемлемых элемента – это субъекты и правовые средства. Диалектически обусловленная взаимосвязь субъектов и регулятивных правовых средств составляет существо механизма договорного регулирования.

Договорное регулирование и частноправовое договорное регулирование соотносятся как род и вид. Так, более широкое по объему понятие «договорное регулирование» может быть истолковано как правовое регулирование, которое реализуется субъектами при помощи специальных правовых средств, и прежде всего, договора. В свою очередь, частноправовое договорное регулирование – это вид договорного регулирования, которое реализуется частноправовыми субъектами при помощи системы частноправовых средств. Исходя из предложенного определения нетрудно заметить, что родовым признаком частноправового договорного регулирования выступает собственно «регулирование», а видовыми – специальный субъект и специальные средства.

В теории частноправового договорного регулирования сформировалось два основных подхода к пониманию искомого нами научного термина. Согласно «широкой» трактовке, идейным вдохновителем которой является И.В. Федоров[1], субъектами частноправового регулирования выступают не только непосредственные участники имущественного оборота, но и компетентные органы государственной власти, издающие нормативные правовые и иные акты, а также занимающиеся правоприменением. Кроме того, «широкий» подход исходит из того, что правовые средства не ограничиваются только индивидуальными

праве, его перспективах и конструкции гражданско-правового договора // Законодательство. 2003. № 5. С. 20.

[1] *Федоров И.В.* Теоретические проблемы договорного регулирования хозяйственных связей в СССР: дис. ... д-ра юрид. наук в форме научного доклада. Томск, 1991. С. 6, 19–23, 29, 30.

регуляторами (и, прежде всего, договорами), а включают в свой арсенал и нормативные регуляторы.

Условно названный нами «узкий» подход, изложенный в трудах М.Ф. Казанцева [1], ограничивает субъектов гражданско-правового договорного регулирования до сторон договора, а правовые средства – до собственно гражданско-правового договора.

На наш взгляд, обе концепции имеют равное право на существование, однако полагаем, что при характеристике частноправового договорного регулирования следует исходить из некого «узкого» подхода. Так, говоря о «частноправовых субъектах» применительно к договорному регулированию, мы фактически имеем в виду всех участников имущественного оборота, но прежде всего – стороны договора. В свою очередь, под специальными средствами подразумевается индивидуальный договорной регулятор, который находится в диалектической взаимосвязи с нормативными регуляторами. Выражаясь иными словами, договор, имея безусловное самодостаточное регулятивное свойство, потенциально связан с иными индивидуальными, а также нормативными регуляторами, определяющими юридически допустимые параметры индивидуальных регуляторов. При этом не ставится под сомнение тот факт, что ведущее место отводится гражданско-правовому договору, поскольку именно он выступает основным правовым средством частноправового договорного регулирования. В этом смысле сделанный нами вывод не противоречит высказанной в научной литературе точке зрения о том, что договорное регулирование существует наряду с нормативно-правовой регламентацией[2].

Договорное нормирование выполняет, главным образом, две фундаментальные функции: опосредует построение договорных связей и устанавливает правовой режим контрагентов в рамках этих связей. В этом смысле договор становится частью механизма законодательного регулирования. Однако в отличие от

---

[1] *Казанцев М.Ф.* Концепция гражданско-правового договорного регулирования: дис. ... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2008. С. 111.

[2] См. об этом: *Шевченко Л.И.* О понятии, сущности и значении договорного регулирования имущественных отношений в условиях рыночной экономики // Государство и право. 2005. № 10. С. 43.

общеобязательных правил поведения договорное регулирование является индивидуальным, обеспечивая при этом ситуационный порядок действий контрагентов необходимой обязательностью. Благодаря описанному свойству договорного регулирования в экономике снимается проблема столкновения частных интересов и стандартизированных форм организации их взаимоотношений. Примечательно в этом смысле замечание, сделанное Д.И. Мейером: «…договор … порождает право на чужое действие, имеющее имущественный интерес»[1]. То есть в данном случае показана имманентная связь договора и имущественных интересов участников соответствующих правоотношений. Интересы, в свою очередь, это защищаемое законом благо[2]; потребность, принявшая форму сознательного побуждения и нашедшая проявление в конкретных общественных отношениях[3]. При этом важно, что через общественные отношения субъекты реализуют (или удовлетворяют) свои интересы[4]. Таким образом, социальная ценность договорного регулирования заключается и в его способности выступать оперативным связующим звеном между потребностями и средствами их удовлетворения[5].

Децентрализация есть главный фактор частноправового договорного регулирования. Опыт свидетельствует, что для эффективного функционирования рыночной экономики, помимо централизованного правового воздействия, необходимы инструменты децентрализованного регулирования, среди которых центральное место отводится договору[6]: арсенал регуляторов частноправовых

---

[1] *Мейер Д.И.* Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. М.: Статут, 2000. С. 497. Аналогичный взгляд высказан и в советской цивилистике. См., например: *Халфина Р.О.* Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. М.: Изд-во Акад. наук СССР, 1954. С. 5–8.

[2] *Брауде И.Л.* К вопросу об объекте правоотношений по советскому гражданскому праву // Советское государство и право. 1951. № 3. С. 57.

[3] См. об этом: *Грибанов В.П.* Интерес в гражданском праве // Советское государство и право. 1967. № 1. С. 53.

[4] См. об этом: *Свердлык Г.А.* Гражданско-правовые способы сочетания общественных, коллективных и личных интересов С. 10–11.

[5] См. об этом: *Яковлев В.Ф.* О роли гражданского права в реализации решений XXVII съезда КПСС // Актуальные проблемы гражданского права. Свердловск, 1986. С. 11.

[6] См. об этом: *Пугинский Б.И., Сафиуллин Д.Н.* Правовая экономика: проблемы становления. М.: Юрид. лит., 1991. С. 142.

отношений «значительно богаче юридических норм» [1] . Возможность предусматривать своим согласованным волеизъявлением права и обязанности участников конкретных договорных отношений есть главный фактор частноправового дозволительного регулирования. По справедливому замечанию Л.Н. Успенского, «гражданское право есть система юридической децентрализации» [2] . Дозволительный метод регулирования находит свое воплощение через диктуемую интересами частных лиц возможность вступать в юридические связи, создавая для себя субъективные права и обязанности. Этот метод, в основе которого лежит правонаделение, рассчитан на активность участников общественных отношений, их инициативу, предопределённую их интересами[3].

Децентрализованное правовое регулирование отличается спецификой предмета. Так, его предметом выступают внутриорганизационные отношения частноправовых субъектов. Примерами децентрализованного правового регулирования являются договорное регулирование, локальное регулирование, в том числе корпоративное. Частноправовое договорное регулирование осуществляется самими участниками соответствующих отношений, поэтому в научной литературе оно получило специальное наименование – «саморегулирование». Фактором саморегулирования выступает упорядочение индивидуальной внутренней связи, возникшей между контрагентами. Так, через договор его стороны составляют программу взаимосогласованных действий, регулирующих их последующую деятельность, в форме взаимных прав и обязанностей.

Договорное регулирование жилищных отношений представляет собой наиболее востребованный вид частноправового регулирования, заключающийся в

---

[1] *Басин Ю.Г.* Хозяйственный механизм и борьба с гражданскими правонарушениями // Совершенствование правовых средств борьбы с гражданскими правонарушениями. Алма-Ата, 1984. С. 3.

[2] *Успенский Л.Н.* Очерки по юридической технике. Ташкент, 1927. С. 192–193.

[3] См. об этом: *Басин Ю.Г.* Гражданское право и укрепление хозяйственно-договорной дисциплины // Гражданское право и экономика: сб. Ст. М.: Ин-т гос-ва и права АН СССР, 1985. С. 61.

приобретении, изменении, прекращении прав на жилое помещение либо в организации жилищных отношений посредством заключения гражданско-правовых договоров.

Эффективность договорного регулирования жилищных отношений предопределена тем объективным обстоятельством, что договор, будучи стимулятором активной деятельности субъектов, создает эффект «самообслуживания», характеризующий позитивное регулирование: стремление к приобретению и осуществлению субъективного права стимулирует субъекта к принятию и надлежащему исполнению юридических обязанностей[1]. Договор опосредует существование в жилищных отношениях инициативно-субъективных прав, позволяющих максимально учесть интересы частных лиц и обеспечить индивидуально-определенное регулирование, учитывающее многообразные факторы. Кроме того, договорная форма регулирования жилищных отношений обусловлена тем, что они имманентно связаны с имуществом – жилым помещением – и возникают между юридически равными субъектами, связь которых состоит во взаимно корреспондирующих правах и обязанностях, а именно таким отношениям свойственна договорная форма.

Таким образом, под договорным регулированием жилищных отношений следует понимать основанный на децентрализации, диспозитивности и саморегуляции вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а правовым средством – договор, опосредующий приобретение, изменение, прекращение прав на жилое помещение или организацию отношений в жилищной сфере с целью удовлетворения потребности в жилье. Очевидно, что договорное регулирование жилищных отношений подразумевает существование не отрывочных договорных конструкций, а целостной системы договоров.

В теории права исследование проблем правового регулирования принято осуществлять в двух направлениях: во-первых, как процесс, включающий в себя

---

[1] См. об этом: *Яковлев В.Ф.* Гражданско-правовые средства обеспечения реального и надлежащего исполнения хозяйственных договоров // Гражданское право, эффективность и качество: сб. Ст. Вып. 60. Свердловск, 1977. С. 84.

правотворческую, правоисполнительную и правоприменительную деятельность компетентных органов; во-вторых, как систему средств правового регулирования, выполняющих специфические функции[1]. С учетом поставленной цели и задач, на выполнение которых направлена данная часть диссертационного исследования, нас интересует второе из двух названных направлений.

В правовом регулировании жилищных отношений используются различные правовые средства, которые, находясь во взаимосвязи и взаимодействии, образуют систему соответствующих средств[2]. Правовой характер этих средств предопределяется тем, что их виды и порядок применения регламентирован действующим законодательством[3].

Классическая теория права исходит из того, что к регуляторным средствам относятся нормативные правовые регуляторы (нормативные правовые акты, интерпретационные акты, обычаи и т.д.), а также индивидуальные акты (договоры, судебные решения, административные акты, ненормативные акты и т.д.).

Нормативные правовые акты являются формой первоначального правового средства – нормы права, с помощью которой приводится в действие механизм правового регулирования. На этой стадии норме права приписываются две основные функции – объективация юридических норм и введение общеобязательной правовой модели в общественную жизнь[4]. Первенство норм права среди иных регуляторов обусловлено тем, что в начальной стадии правового регулирования они являются единственным непосредственным источником воздействия на общественные отношения, поскольку иные регуляторы (в том числе договоры) находятся в режиме «потенциальных регуляторных средств»: индивидуальные акты приобретают свойство носителя и

---

[1] См. об этом: *Шейндлин Б.В.* Сущность советского права. Л.: Изд-во ЛГУ, 1959. С. 110; *Теория* государства и права: учебник / отв. ред. Н.Г. Александров. М.: Юрид. лит., 1974. С. 540–545.

[2] О философском понимании связи см.: *Новинский И.И.* Понятие связи в марксистской философии. М.: Высш. шк., 1961. 200 с.

[3] См. об этом: *Пугинский Б.И.* Правовые средства обеспечения эффективности производства. М.: Юрид. лит., 1980. С. 18.

[4] См. об этом: *Алексеев С.С.* Общая теория права. М., 1981. Т. 1. С. 315.

выразителя субъективных прав и обязанностей только после того, как с их помощью будут урегулированы конкретные общественные отношения.

В системе нормативных регуляторов особое место отводится интерпретационным актам, которые отличаются особым функциональным предназначением: они содержат разъяснение правовых предписаний. Таким образом, интерпретационные акты не порождают новые нормы права, не занимаются их применением к конкретным правоотношениям. К числу интерпретационных актов относятся постановления КС РФ по делам о толковании Конституции РФ, постановления Пленума ВС РФ и не утратившие силу постановления ВАС РФ, основным функциональным назначением которых выступает дача разъяснений нижестоящим судам по вопросам применения норм права.

Еще одним нормативным регулятором являются обычаи. Норма, специально посвященная обычаю, содержится в ст. 5 ГК РФ, в которой представлена легальная дефиниция этого регулятора. Однако заметим, что жилищное законодательство не содержит аналогичной нормы и не упоминает в числе регуляторов жилищных отношений обычай.

В механизме правового регулирования индивидуальные акты занимают различное положение, что обусловлено их дифференцированным функциональным назначением. Так, С.С. Алексеев разработал оригинальную классификацию индивидуальных актов, включающую: акты-регламентаторы, выполняющие функцию индивидуальной регуляции; правообеспечительные акты, выполняющие функцию реализации субъективных прав и обязанностей; акты соблюдения и исполнения, выполняющие функцию объективации субъективных прав и обязанностей в реальную жизнь[1].

Среди всех индивидуальных актов регламентирующее воздействие в большей степени присуще актам-регламентаторам, которые основаны на казуальном регулировании общественных отношений. Эти акты отличаются адресным, строго

[1] *Алексеев С.С.* Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. М.: Юрид. лит., 1966. С. 156.

поднормативным характером [1] и основаны на автономном урегулировании общественных отношений. Типичным примером актов-регламентаторов выступают договоры.

Вторая группа индивидуальных актов – правообеспечительные акты – актуализируется на стадии реализации субъективных прав и обязанностей и выполняет на этом этапе весьма разнообразные функции: устранение правонарушения (акты надзора и контроля); упорядочение конкретного общественного отношения в результате принуждения его сторон к исполнению юридических обязанностей (юрисдикционные акты); объективация мер государственного принуждения (исполнительные акты). Таким образом, функцию регламентации общественных отношений частично выполняют и юрисдикционные акты, которые так или иначе определяют поведение лиц в конкретный отрезок времени.

Система юридических фактов, лежащих в основе возникновения жилищных отношений, статуирована в ст. 10 ЖК РФ. Первыми среди них названы договоры и иные сделки. При этом законодатель под такого рода договорами и иными сделками понимает как те из них, которые прямо предусмотрены федеральным законом, так и те, которые в федеральном законе не упоминаются, но не противоречат ему. Заметим, что обозначенное нормативное установление, содержащееся в жилищном законодательстве, во многом повторяет правило ст. 8 ГК РФ. О.В. Батова обращает особое внимание на связь между первенством договоров среди названных юридических фактов жилищного законодательства и их значением в механизме правового регулирования[2].

Традиционно сущность договора характеризуется через категорию «соглашение»[3], однако эта предельно широкая трактовка требует целого ряда

---

[1] О поднормативной природе индивидуальных актов см.: *Горшенев В.М.* Способы и организационные формы правового регулирования в социалистическом обществе. М.: Юридлит, 1972. С. 170–171.

[2] *Батова О.В.* Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации: автореф. дис. … канд. юрид. наук. М., 2008. С. 15.

[3] См., например: *Халфина Р.О.* Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. С. 50.

уточнений и дополнений. Заметим, что в жилищном законодательстве термин «договор» используется наряду с термином «соглашение». Так, к числу наиболее распространенных жилищно-правовых договоров следует отнести договоры найма, поднайма, безвозмездного пользования. В качестве примеров соглашений в гражданском и жилищном законодательстве можно назвать соглашение между собственником и членами его семьи, соглашение об установлении сервитута, соглашение о вселении временных жильцов и др. Несмотря на разность используемых терминов, очевидно, что и договор, и соглашение обладают одинаковой договорной природой и являются ведущими регуляторами в системе договорного регулирования жилищных отношений.

Что касается «иных сделок», которые названы в ч. 1 ст. 10 ЖК РФ, то их также следует квалифицировать в качестве неотъемлемых частноправовых регуляторов жилищных отношений и понимать под ними односторонние сделки. Примером таких сделок может служить завещательный отказ, порождающий наряду с иными юридическими фактами право отказополучателя пользоваться жилым помещением, а также отказ от принятия завещательного отказа.

Отдельного рассмотрения требует вопрос о способности решений собраний выступать основаниями движения жилищных правоотношений. Заметим, что этот вид юридических фактов упоминается в ч. 1 ст. 10 ГК РФ, однако отсутствует в ст. 8 ЖК РФ, что, на наш взгляд, требует коррекции. Поскольку, несмотря на существование дискуссии о месте решений собраний в системе юридических фактов (подробно эта дискуссия освещена в пятой главе настоящей работы), авторы единодушны в необходимости разграничения решений собраний и гражданско-правовых договоров, мы можем констатировать, что договор является отдельным индивидуальным регулятором жилищных отношений, в ряде случаев конкурирующим с решениями собраний.

Динамика жилищных правоотношений зачастую обусловлена получением согласий (в некоторых случаях – письменных согласий). К примеру, требуется согласие членов семьи нанимателя на вселение в занимаемое им по договору социального найма жилое помещение супруга, детей и родителей (ст. 70 ЖК РФ);

согласие этих же лиц на обмен жилого помещения, предоставленного по договору социального найма (ст. 72 ЖК РФ), или на его поднаём (ст. 76 ЖК РФ) и т.д. В некоторых случаях ЖК РФ упоминает необходимость получения консолидированного согласия, например взаимного согласия нанимателя и членов его семьи на вселение временных жильцов (ст. 80 ЖК РФ). Правовая природа согласия не получила обстоятельного доктринального изучения, хотя имеющиеся в цивилистике наработки по этому поводу позволили некоторым авторам сформулировать общий вывод о признании за согласиями статуса самостоятельного юридического факта, не тождественного сделкам[1].

На наш взгляд, принцип равенства участников жилищных отношений обусловливает приоритет договорного регулирования среди иных регуляторов таких отношений: подавляющая масса этих отношений опосредована именно договором. Так, Л.Ю. Михеева справедливо обращает внимание на то, что реализация конституционного права на жилище происходит в гражданско-правовых формах, что обусловлено, прежде всего, договорным регулированием соответствующих отношений[2].

Таким образом, к частноправовым регуляторам жилищных правоотношений следует относить договоры, односторонние сделки, решения собраний и т.д. Однако договорное регулирование доминирует среди иных частноправовых регуляторных средств, что обусловлено равенством участников жилищных отношений и дозволительной направленностью частноправового регулирования.

Договор, как универсальный регулятор жилищных отношений, имманентно связан с иными регуляторами, и в первую очередь, с нормативными правовыми актами. Средства нормативно-правовой регламентации обеспечивают государственное воздействие на поведение участников общественных отношений:

---

[1] См. об этом: *Андреев В.К.* Субъективное гражданское право и иные проявления воли и интереса в деятельности юридических лиц // Журнал российского права. 2018. № 8. С. 66–67; *Богданов Е.В.* Правовая природа согласия в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2019. № 2. С. 71; Хохл*ов В.А.* Общие положения об обязательствах: учеб. пособие. М.: Статут, 2015. С. 92; *Мейер Д.И.* Русское гражданское право. М.: Статут, 2000. С. 193.

[2] *Михеева Л.Ю.* Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

устанавливают границы возможного и должного поведения, фиксируют юридические факты. Следовательно, эти средства – важнейшее, но не единственное звено процесса правового регулирования. Неотъемлемым элементом этого процесса выступают средства индивидуально-правовой регламентации.

Ярким примером взаимодействия нормативно-правового и договорного регулирования в жилищном праве выступают типовые договоры. Под типовым договором С.А. Вербе предложил понимать своеобразный нормативный акт, состоящий из правил поведения, формирующих условия соответствующего договора [1]. В сфере жилищного права действуют многочисленные типовые договоры, выражающие связь договорного регулирования, базирующегося на принципах частного права, с публичными интересами, что предопределяет необходимость исследования конструкции типовых договоров в отдельном разделе настоящего исследования (параграф 2.3 диссертации).

Взаимосвязь договорного регулирования с нормативно-правовым выражается, прежде всего, в том, что нормы права, будучи первичными регуляторами, составляют основу для последующего применения индивидуальных актов. Так, нормативно-правовая регламентация призвана установить конструкции договорных обязательств, очертить круг участников этих отношений, определить структуру договорных связей, общий порядок их установления и исполнения. Кроме того, нормы права, регламентируя жилищные отношения, фиксируют круг общественных отношений, в рамках которых допустимо договорное регулирование. В научной литературе описанную взаимосвязь предложено квалифицировать в качестве «интегративного свойства» регуляторов общественных отношений[2].

---

[1] *Верб С.А.* Типовые и примерные договоры как средство правового регулирования общественных отношений // Договорная дисциплина в советском гражданском праве: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1985. С. 146.

[2] *Сухинин В.И.* О понятии и видах источников гражданско-правового регулирования // Вопросы совершенствования гражданско-правового регулирования. Под ред. В.Н. Щеглова, Б.Л. Хаскельберга, В.Ф. Воловича. Томск: Изд-во Томс. ун-та, 1990. С. 25.

Общность договора как индивидуального акта и нормы права проявляется в идентичной функциональной составляющей: оба регулятора являются носителями индивидуальных или общеобязательных правил поведения соответственно. Так, Ю.А. Тихомиров замечает: «…правовой акт теперь чаще «соприкасается» с договором … причем ось взаимоотношений «подзаконный акт и договор как его конкретизация» постепенно заменяется взаимоотношениями «закон как основа договоров»[1]. Несмотря на обозначенную общность, между этими регуляторами есть два принципиальных отличия: во-первых, происхождение соответствующих правил (договор – это воля сторон, а нормативный правовой акт – это воля законодателя); во-вторых, круг лиц, на которых рассчитан регулятор (договор – по общему правилу, на его стороны; нормативный акт – на заранее неизвестный круг лиц) [2]. М.Ф. Казанцев справедливо подчёркивает единство и дифференциацию договора и нормативного правового акта как двух отличных, но в то же время диалектически связанных между собой регуляторов, моделирующих договорное правоотношение[3].

По справедливому замечанию Б.И. Пугинского, именно правовые средства, практика их использования предопределяют внесение изменений в нормативные акты, в которых эти средства предусматриваются[4]. Стало быть, через познание отдельных регуляторов жилищных отношений, в том числе договора, становится возможным футуристический прогноз изменений соответствующих норм права.

Договор, как индивидуальный регулятор, тесно связан и с интерпретационными актами, определение правового «статуса» которых вызывает в научной литературе оживленные дискуссии. В качестве примеров интерпретационных актов в сфере договорного регулирования жилищных отношений следует назвать

---

[1] *Тихомиров Ю.А.* Договор как регулятор общественных отношений // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1990. № 5. С. 28.

[2] См. об этом: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга первая: Общие положения. М., 1999. С. 13.

[3] *Казанцев М.Ф.* Концепция гражданско-правового договорного регулирования: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Екатеринбург, 2008. С. 6.

[4] *Пугинский Б.И.* Правовые средства обеспечения эффективности производства. М.: Юрид. лит., 1980. С. 34.

постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 [1], постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 [2] и др.

Взаимосвязь договора и иных актов индивидуально-правовой регламентации не менее очевидна. Так, в числе самых популярных в жилищном праве актов органов местного самоуправления, о которых упоминается в ч. 2 ст. 10 ЖК РФ, – решение о предоставлении жилого помещения в социальный наем. Именно этот индивидуальный акт-регулятор предшествует заключению соответствующего договора. Отличие указанных актов индивидуального значения от нормативных актов состоит в том, что они содержат «не нормы права, а предписания, имеющие своим назначением установление, изменение или прекращение конкретных правоотношений»[3]. Заметим, что в жилищном законодательстве присутствуют и иные решения, выступающие в роли юридических фактов и предшествующие договорному регулированию.

Другим примером индивидуального акта, имеющего не менее тесную связь с договором, может служить судебное решение. Особенность этого индивидуального регулятора заключается в том, что он конкретизирует общее требование нормы применительно к конкретным лицам и обстоятельствам, точно определяет субъективные права и юридические обязанности этих лиц [4]. Так, нередко оно является частью сложного юридического состава. К примеру, судебное решение входит в юридический состав, направленный на возникновение у нанимателя права на освободившееся в коммунальной квартире жилое помещение.

---

[1] *Постановление* Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2009.

[2] *Постановление* Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // Российская газета. № 144. 04 июля 2017.

[3] См. об этом: *Горшенев В.М.* Участие общественных организаций в правовом регулировании. М.: Госюриздат, 1963. С. 116.

[4] См. об этом: *Явич Л.С.* Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. М.: Госюриздат, 1961. С. 156.

Заметим, что особенностью жилищных правоотношений является их обусловленность сложным юридическим составом: как правило, одного юридического факта, достаточного для динамики этих отношений оказывается недовольно, для достижения юридической цели. Так, частью юридического состава, помимо договора, могут быть уже рассмотренные нами ранее односторонние сделки, решения собраний, согласия и иные юридические факты.

Таким образом, жилищно-правовые регуляторные средства представляют собой систему, т.е. находятся в состоянии связанности, что позволяет им обеспечивать соответствующий современной рыночной экономике правовой режим жилищных отношений. Интегративное свойство таких регуляторов общественных отношений, как договор и норма права, проявляется, прежде всего, в том, что нормы права, будучи первичными регуляторами, составляют основу для последующего применения индивидуальных актов. Ярким примером взаимодействия нормативно-правового и договорного регулирования в жилищном праве выступают типовые договоры. Кроме того, именно договорная практика предопределяет внесение изменений в нормативные акты, стало быть, через познание договоров становится возможным футуристический прогноз изменений соответствующих норм права. Единство и дифференциация регуляторных средств обнаруживается и в подсистеме индивидуально-правовых регуляторов жилищных отношений. Так, зачастую договор становится элементом юридического состава наряду с иными индивидуальными актами (актами государственных органов и органов местного самоуправления, судебными решениями, односторонними сделками, решениями собраний и др.).

Удовлетворение жилищной потребности как функция договорного регулирования жилищных отношений. Полное удовлетворение нужд каждого члена общества выражает социальный критерий эффективности существующей экономической системы. Эффективность реализации конституционного права на жилище предопределена как качественными, так и количественными показателями, отражающими степень удовлетворения жилищной потребности. В этом процессе договор несет значительную функциональную нагрузку, поскольку

является универсальным средством, опосредующим разнонаправленные группы общественных отношений. При этом договор в силу свойств его конструкции позволяет участникам жилищных отношений в максимальной степени учитывать и согласовывать свои интересы. Т.В. Кашанина, квалифицируя договор в качестве одного из регуляторов общественных отношений, замечает, что в процессе его воплощения стороны фактически создают для себя «микронормы»[1]. В этом смысле он является объективно удобной основной для решения широкого круга жилищных вопросов.

Свойства правовых средств могут быть раскрыты через их функции, что обусловливает уместность функционального подхода к характеристике договора как регулятивного средства применительно к жилищным отношениям[2]. Под функцией в данном случае понимается характер воздействия договорного регулирования на жилищные отношения в целом и эффективность удовлетворения жилищной потребности в частности. Прослеживание такого влияния позволяет полнее выявить возможности и потенциал договора как регулятора жилищных отношений.

Стоит отметить, что эффект договорного регулирования достигается посредством системы функций, на выполнение которых направлен соответствующий договор. По справедливому замечанию А.Ю. Кабалкина, «ряд гражданско-правовых договоров, в том числе купли-продажи, найма жилых помещений и некоторые другие, направлены на выполнение функции непосредственного удовлетворения потребностей граждан … Право пользования жилыми помещениями носит сугубо потребительский характер»[3].

В аналогичном ключе безотносительно к конкретным видам договора рассуждает и Б.И. Пугинский: условия заключенных договоров выражают

---

[1] *Кашанина Т.В.* Соотношение централизованного и децентрализованного регулирования // Правоведение. 1991. № 4. С. 55.

[2] См. об этом: *Коломенская Е.В.* Функциональный подход к исследованию договора // Журнал российского права. 2005. № 5. С. 123.

[3] *Кабалкин А.Ю.* Гражданско-правовые договоры как форма удовлетворения потребностей трудящихся в период развернутого строительства коммунизма. М.: Росвузиздат, 1963. С. 4, 27.

суммированную потребность общества в соответствующем благе[1]. Вслед за ним С.А. Верб добавляет: эффективность экономики измеряется, в том числе, качеством правового регулирования, которое должно быть направлено на удовлетворение всевозможных нужд граждан, отношения которых в таком случае в большинстве своем носят договорной характер[2].

В этом смысле содержание договоров в сфере жилищных отношений отражает потребность современного общества в целом в жилье, а трансформация содержания указанных договоров является неотъемлемым признаком конфигурации отдельных элементов весьма консервативной жилищной потребности. Интересно в этом смысле замечание, сделанное более полувека назад М.В. Гордон: регулирование правоотношений по договору жилищного найма является одним из путей для решения большой проблемы, носящей наименование «жилищного вопроса»[3].

Заметим, что советская цивилистическая наука, в целом уделяющая внимание роли договора в регулировании жилищных отношений, в силу исторических обстоятельств, предопределенных возникновением права граждан на жилое помещение преимущественно на основании ордера, относилась к договору как основанию возникновения права на жилище весьма аккуратно: бесспорным было только мнение о том, что договор является единственным основанием возникновения отношений по найму жилого помещения в доме личного собственника[4]. Однако Н.И. Коняев отмечал, что взаимные права и обязанности наймодателя и нанимателя по надлежащему использованию жилого помещения регулируются именно договором (ордер дает лишь право на вселение).

---

[1] *Пугинский Б.И.* Правовые средства обеспечения эффективности производства. М.: Юрид. лит., 1980. С. 38.

[2] *Верб С.А.* Типовые и примерные договоры как средство правового регулирования общественных отношений // Договорная дисциплина в советском гражданском праве: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1985. С. 144.

[3] *Гордон М.В.* Лекции по советскому гражданскому праву. Харьков: Изд-во Харьков. ун-та, 1960. С. 62.

[4] См. об этом: *Коняев Н.И.* Роль договора в регулировании жилищных отношений // Договорное регулирование имущественных и трудовых отношений: межвуз. сб. науч. Ст. Барнаул: изд. Алт. ун-та, 1987. С. 89.

Реализация этих прав и обязанностей происходит в рамках договорного регулирования[1].

С усложнением рыночной экономики договор из инструмента, основным функциональным назначением которого выступает опосредование единичных имущественных актов, трансформировался в ключевое правовое средство удовлетворения жилищной потребности. Так, Е.А. Суханов квалифицирует «договор найма жилого помещения в качестве важнейшей правовой формы удовлетворения жилищной потребности»[2]. Аналогичный взгляд на квалификацию жилищно-правовых договорных конструкций в качестве правовых средств удовлетворения жилищной потребности зачастую встречается в современных научных изысканиях[3].

Комментируя нормы гл. 8 ЖК РФ, Г.Ф. Шешко обращается к компаративному анализу, замечая, что нормы, схожие с социальным наймом, присутствуют в законодательствах многих стран мира, при этом зарубежное законодательство исходит из признания за договором одной из форм удовлетворения жилищной потребности[4].

Договорное жилищное правоотношение находится в увязке с четырьмя относительно самостоятельными конструкциями, опосредующими передачу имущества – жилого помещения – во временное владение и пользование. Обязательства, порождаемые указанными конструкциями, отличаются однонаправленностью и единым функциональным предназначением – упорядочением отношений по пользованию жилыми помещениями

---

[1] *Коняев Н.И.* Роль договора в регулировании жилищных отношений // Договорное регулирование имущественных и трудовых отношений: межвуз. сб. науч. Ст. Барнаул: изд. Алт. ун-та, 1987. С. 91–92.

[2] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 387.

[3] См., например: *Богданов Е.В.* Проблема выравнивания (сглаживания) фактического неравенства в гражданско-правовой сфере с позиции социальной справедливости // Журнал российского права. 2018. № 3. С. 28–38.

[4] *Шешко Г.Ф.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2008. 335 с. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

несобственниками жилья. Этот вывод позволил нам [1] и ряду иных ученых [2] выдвинуть предложение о создании единого договорного регулирования для найма жилого помещения, основанного на гражданско-правовой отраслевой платформе.

Так как современная рыночная экономика исходит из презумпции удовлетворения гражданами собственной жилищной потребности преимущественно за счет собственных средств, соответственно происходит еще большая актуализация договорного регулирования в этой сфере. Так, Е.В. Богданов замечает, что «приоритетным направлением удовлетворения жилищных потребностей граждан в условиях рыночной экономики было признано приобретение жилища в собственность»[3]. Вслед за ним И.А. Емелькина заключает, что «договор социального найма как основной социальный способ удовлетворения жилищной потребности граждан сегодня уже не имеет того значения, которое он имел в советское время» [4]. Очевидно, что достаточно разнообразная группа договоров, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, находится в чистом виде в блоке гражданско-правового регулирования.

Не вдаваясь в настоящем параграфе в дискуссию об отраслевой принадлежности договоров, опосредующих жилищные отношения и признавая их многообразие, заметим, что в жилищно-правовом секторе их объединяет общая функция – направленность на удовлетворение жилищной потребности.

---

[1] См., например: *Формакидов Д.А.* Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123–129.

[2] См., например: *Кириченко О.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2010. С. 13; *Садовникова Е.В.* Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 11 и др.

[3] *Богданов Е.В.* Конституция и жилищное законодательство России // Современное право. 2014. № 3. С. 59–64.

[4] *Емелькина И.А.* Социальное назначение ограниченного вещного права пользования чужим недвижимым имуществом // Гражданское право социального государства: сб. ст., посвящ. 90-летию со дня рождения проф. А.Л. Маковского (1930–2020) / А.Г. Архипова, А.В. Асосков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. Москва: Статут, 2020. 480 с. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Исследуя функции гражданско-правового договора, О.А. Красавчиков выделял инициативную, программно-координационную, информационную и гарантийную функции договоров, однако при этом ученый добавлял, что это общие функции, но могут быть и специфические, характеризующие отдельные договоры либо их группы [1]. В этом смысле удовлетворение жилищной потребности есть специфическая функция договоров, опосредующих реализацию конституционного права на жилище.

Можно заключить, что регулятивная функция договора обеспечивает связь между конституционным правом на жилище и удовлетворением жилищной потребности. Два основных способа удовлетворения жилищной потребности, соответствующие современной рыночной экономике – приобретение жилого помещения за счет собственных средств и получение жилого помещения во временное владение и пользование из публичных жилищных фондов, – получают формализацию через те или иные договорные конструкции.

Таким образом, к частноправовым регуляторам жилищных отношений следует относить договоры, односторонние сделки, решения собраний, согласия и т.д. Однако договорное регулирование доминирует среди иных способов регулирования жилищных отношений. При этом под договорным регулированием жилищных отношений предложено понимать основанный на децентрализации, диспозитивности и саморегуляции вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а основным правовым средством является договор, опосредующий приобретение, изменение, прекращение прав на жилое помещение или организацию отношений в жилищной сфере с целью удовлетворения потребности в жилье.

---

[1] *Красавчиков О.А.* Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Гражданско-правовой договор и его функции: межвуз. сб. науч. трудов. Свердловск: УрГУ, 1980. С. 16–20.

1.3. Социально-политические, экономические и философские предпосылки становления и развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России

Одной из главных (первостепенных) потребностей человека является потребность в жилище. Человек нуждается в жилище как объективно необходимом условии для поддержания своей жизнедеятельности, отдыха, семейного уюта[1].

Вместе с тем даже само представление о потребности в жилье и о формах удовлетворения такой потребности, очевидно, будет формироваться в зависимости от социальных, политических, экономических условий общественной жизни, от уровня культурного развития соответствующего общества и других факторов. Само такое представление с ростом уровня жизни человека будет постоянно меняться, и, следовательно, жилищные потребности всех членов общества в принципе не смогут быть удовлетворены в полной мере. Поскольку проблема удовлетворения потребности человека в жилье будет существовать во всех странах мира, что выразится в недостатке комфортного жилья для всех членов общества, то задача сводится к выработке государством адекватной правовой и экономической модели, позволяющей удовлетворять растущие потребности граждан в жилье. При этом правовая модель должна опираться на экономические возможности субъектов жилищных отношений.

Без сомнения, Российская Федерация представляет собой в настоящее время современное социальное государство с наиболее развитой, многоуровневой системой законодательства в области регулирования жилищных отношений. Вообще, отдельные жилищные законы, а тем более кодифицированные нормативные акты в жилищной сфере являются редкостью в современных зарубежных правопорядках[2].

---

[1] *Баринов Н.А.* Имущественные потребности и гражданское право. Саратов, 1987. С. 22.

[2] См., например: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. С. 651.

Наиболее развито жилищное законодательство на постсоветском пространстве. Это обусловлено наследственностью соответствующих законодательств праву Советского Союза. СССР является первым государством в мире, где право на жилище было закреплено на уровне Конституции. Именно в нашей стране жилищное законодательство развивалось наиболее динамично и последовательно. Указанные обстоятельства были обусловлены целым рядом различных факторов политического, экономического и социального характера.

Для реализации удовлетворения потребности в жилье тем или иным образом требуется формирование соответствующих социально-политических, экономических и философских предпосылок, которые конкретизируются в системах публичного и частного права – в конституционном, гражданском, административном, жилищном, земельном, семейном законодательстве. При этом краеугольным камнем в реализации той или иной модели удовлетворения потребности в жилье является признание государством и обеспечение защиты частной собственности на жилье.

В России можно выделить определенные периоды формирования и функционирования систем жилищного законодательства, направленного на удовлетворение потребности в жилье, обусловленных различиями в общественно-политическом устройстве общества. Соответственно можно выделить и периоды формирования моделей договорного регулирования жилищных отношений.

Дореволюционный период характеризуется фактически полным отсутствием законодательства, регулирующего жилищные отношения. В этот период нормативно-правовое регулирование как инструмент государственной политики в решении жилищной проблемы применяется весьма ограниченно (только к отдельным группам граждан); жилищные отношения в целом рассматриваются как разновидность гражданских правоотношений и регулируются частным правом. Государство практически не участвует в решении жилищных проблем подавляющего большинства граждан.

Дореволюционное право не выделяет жилое помещение как специальный, самостоятельный объект права, что, в свою очередь, обусловливает отсутствие детального регулирования договоров, касающихся таких объектов.

В древнейшем праве России отсутствовали нормы, прямо регламентирующие жилищные отношения, как вещные, так и обязательственные. Однако содержание Псковской Судной Грамоты [1] позволило некоторым ученым отметить возникновение с этого момента в Российском государстве косвенного правового регулирования вещных отношений в жилищной сфере[2].

В дореволюционном российском обществе, несмотря на отсутствие прямого правового регулирования, стали заключаться договоры об отчуждении жилья путем продажи или дарения с оговоркой о сохранении за очуждателем права пожизненного проживания в отчуждаемом имении для себя и (или) третьих лиц[3]. Существование в дореволюционной России подобных жилищных договоров подтверждается также наличием судебной практики по спорам, возникающим из таких договоров: «Обсуждался такой казус (решение № 21): А. подарил В. свой дом с обязательством для В. давать дарителю пожизненно приют и содержание. В. умер; его наследник С. выгнал А. из дома. Возник, таким образом, вопрос, обязателен ли modus для наследника одаренного. Мировой съезд решил вопрос утвердительно: В. обязался, его обязательство переходит на наследников. Сенат сказал тоже …»[4].

Также дела обстояли и с иными обязательствами в жилищной сфере: «До начала XX века отечественное законодательство не содержало систематизированных положений о договоре найма жилого помещения. На отношения, связанные с наймом жилья, в полной мере распространялись нормы,

---

[1] *Псковская* Судная Грамота (ст. 14) // Отечественное законодательство XI-XX веков. Ч. 1. М.: Юрист, 1999. С. 41.

[2] См. об этом подробнее: *Формакидов Д.А.* Вещное право проживания. СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. С. 18.

[3] См., например: *Анненков К.* Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные. СПб., 1895. С. 451; *Брун М.И.* Хроника гражданского суда (по решениям Гражданского кассационного департамента правительствующего Сената за 1886 год) // Юрид. вестник. 1888. Т. XXVII. Кн. 1. С. 101-103; *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. М., 1995. С. 235

[4] *Брун М.И.* Указ. соч. С. 101–102. См. также *Корнилова Н.В.* Становление и развитие положений о найме жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 9. С. 4-5.

регулирующие наем имущества»[1]. Свод законов гражданских Российской империи содержал лишь два упоминания о «помещениях, нанятых для жилья и иных целей»[2]. Например, ст. 1707 упоминала о необходимости возмещения наймодателю убытков, причиненных пожаром дома.

Аналогично ситуация обстояла и в сфере регулирования корпоративных жилищных прав[3].

Говоря же о формировании договорных связей в жилищной сфере, следует иметь в виду, что уже в дореволюционный период начинают формироваться специфические нормы, регулирующие обеспечение жильем военнослужащих[4].

Отсутствие какого бы то ни было правового регулирования жилищных отношений вполне устраивало империалистическое государство, каковым являлась к началу XX в. Российская империя. Неимение политических, экономических и социальных свобод личности, отрицание естественных прав человека – такова характеристика дореволюционного российского общества.

Следует признать, что дореволюционное российское государство практически не исполняло социальную функцию, которая в том числе включает в себя защиту интересов тех категорий граждан, которые в силу объективных причин не могут самостоятельно обеспечить достойный уровень жизни (инвалиды, пенсионеры, матери, дети), поддержку жилищного строительства, здравоохранения, системы общественного транспорта.

К концу XIX в. гражданское законодательство Российской империи перестало отвечать требованиям имущественного оборота. В связи с этим с 1882 г. начинается работа по составлению нового Гражданского уложения Российской

---

[1] *Крашенинников П.В.* Жилищное право: учебник. М.: Статут, 2016. С. 86.

[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договоры о передаче имущества. С. 654.

[3] *Гимадрисламова О.Р.* История становления жилищной кооперации в России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. Вып. 2 (2). С. 41-47; *Макаренко А.П.* Теория и история кооперативного движения: учеб. пособие для студ. высш. и средн. спец. учеб. заведений. М., 2002. С. 207; *Самаркин К.И.* Осуществление гражданами права на жилище в жилищных и жилищно-строительных кооперативах. Дис... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. С. 18.

[4] См., например: *Калюжная М.А.* Развитие правового института жилищного обеспечения военнослужащих в период с 1825 по 1928 год // Военно-юридический журнал. 2008. № 7. С. 24-26.

империи. «Книга пятая проекта Гражданского уложения включила регулирование договора найма жилого помещения в главу об имущественном найме»[1].

Как известно, удовлетворение потребности в жилище возможно: посредством индивидуального строительства без привлечения третьих лиц; с использованием обязательственно-правовых институтов по приобретению жилья в собственность; с использованием обязательственно-правовых институтов по приобретению жилья в пользование (наем, ссуда); посредством участия в жилищных кооперативах. Дореволюционный законодатель посчитал необходимым частично урегулировать в Проекте как вещные, так и обязательственные институты – право проживания в чужом жилище в форме личного сервитута и наем жилого помещения. Таким образом, необходимость законодательной регламентации жилищных отношений (как вещных так и обязательственных) была признана российским законодателем.

На основании изложенного можно сделать вывод, что даже в феодальном, монархическом аграрном, клерикальном государстве, каковым являлась Россия к началу XX столетия, возникает общественная потребность в правовом регулировании жилищных отношений. Это связано с тем, что жилище является насущной, первостепенной потребностью человека, наряду с питанием, одеждой и т.д. Однако в связи с нежеланием государства принимать на себя социальные обязательства по обеспечению граждан жильем (отсутствием социальной функции у феодальных государств), обеспечению безопасности, пригодности жилища для проживания и т.д. основные институты, известные современному жилищному праву, остались за пределами внимания дореволюционного российского государства. Внесение в Проект норм о найме жилья является заслугой дореволюционных цивилистов, а также обусловлено все чаще встречающимися судебными спорами в практике Правительствующего сената.

Следует констатировать, что в дореволюционный период в рамках отсутствия нормативно-правового регулирования жилищных отношений на первое место в качестве регулятора рассматриваемых общественных отношений выдвигаются

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договоры о передаче имущества. С. 655.

гражданско-правовые договоры, направленные на приобретение жилых помещений как в собственность, так и в пользование. Несмотря на отсутствие в законодательной регламентации договоров о приобретении жилья в собственность, найма, вселения в жилые помещения третьих лиц и проч., договорное регулирование жилищных отношений развивается в обществе, являясь по сути основным регулятором жилищных отношений.

В результате победы социалистической революции 1917 г. старое право подверглось слому. Частная собственность подлежала ограничению, а затем и упразднению. С.В. Ткаченко, А.В. Кудряшов, В.В. Ткаченко отмечают: «Идеи экспроприации домов буржуазии и переселения в них пролетариата были предусмотрены еще первой Программой партии большевиков 1903 г. 20 ноября 1917 г. В.И. Ленин составил «Тезисы закона о конфискации домов со сдаваемыми в наем квартирами», которые послужили основой для «жилищного передела».

В основе этих тезисов лежала, безусловно, философско-идеологическая концепция Ф. Энгельса о перераспределении жилья: «...в больших городах достаточно жилых зданий, чтобы тотчас помочь действительной «*нужде в жилищах»* при разумном использовании этих зданий. Это осуществимо, разумеется, лишь посредством экспроприации теперешних владельцев и посредством поселения в этих домах бездомных рабочих или рабочих, живущих теперь в слишком перенаселенных квартирах»[1].

Право выступает «зеркалом» происходящих в обществе преобразований, особенно если эти преобразования находятся в сфере политики или экономики, что обусловлено, по замечанию К. Маркса, определённым материальным способом производства[2]. Вероятно, именно по этой причине создание системы советского законодательства сопровождалось глобальным уничтожением существующих гражданско-правовых институтов.

В период с 1917 г. по 1918 гг. советский законодатель сосредоточил свое внимание на имущественных правах советских граждан. Так, в числе наиболее

---

[1] *Энгельс Ф.* К жилищному вопросу // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. В 50 т. Т. 18. М., 1961. С. 221.
[2] *Маркс К.* Процесс против Рейнского окружного комитета демократов // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. Т. 6. С. 259.

радикальных мер, связанных с таким видом имущества, как жилище, явилась ликвидация частной собственности[1]. При этом решение жилищной проблемы осуществлялось не путем жилищного строительства, а за счет «уплотнения» и изъятия жилья буржуазии, интеллигенции, дворянства.

Период с октября 1917 по август 1926 г. принято именовать Периодом великого передела жилищного фонда. 28.10.1917 издается постановление «О жилищном моратории». Постановлением НКВД РСФСР от 29.11.2017 «О правах городских самоуправлений в деле регулирования жилищного вопроса» [2] городским самоуправлениям было предоставлено право секвестрировать все пустующие помещения, пригодные для жилья и вселять в имеющееся жилье нуждающихся граждан, а также учреждать жилищные суды. 30 октября 1917 г. Издается Постановление НКВД о передаче жилья в ведение городов[3]. 14 декабря 1917 г. СНК РСФСР принял декрет «О запрещении сделок с недвижимостью»[4]. 27 апреля 1918 г. Президиумом ВЦИК был принят декрет «Об отмене наследования»[5], а 20 августа 1918 г. – декрет «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах»[6], которым бывшие собственники помещений были уравнены с нанимателями жилья. Таким образом, молодое советское государство захватило весь жилищный фонд в городах.

При формальном сохранении правовой конструкции договора найма жилого помещения изменяется правовой статус наймодателя. Вместо частного лица на его место заступают органы публичной власти.

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский по этому поводу замечают: особенностью послереволюционных актов стал отказ от преимущественно договорного регулирования жилищных отношений. Что касается «социологизации» жилищных отношений, то в этом смысле нужно отметить ее изменчивость в процессе исторического развития: как известно, с 1 января 1921 г. была

---

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договоры о передаче имущества. С. 655.
[2] Газета ВРКП. 1917. № 2.
[3] Собрание узаконений (далее – СУ) РСФСР. 1917. № 1. Ст. 13, 14.
[4] СУ РСФСР. 1917. № 10. Ст. 154
[5] СУ РСФСР. 1918. № 34. Ст. 456.
[6] СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674.

провозглашена отмена квартирной платы, возлагавшаяся отныне на государство, что впоследствии было признано большим просчетом советской власти[1].

С.А. Комаров, исследуя соотношение категорий «право» и «политика», приходит к выводу, что в основе права лежит политика, которая и предопределяет многочисленные факторы базиса и надстройки. Благодаря такому инструменту, как «право», происходит непосредственная реализация государственной политики, которая в свою очередь наглядно демонстрирует те политико-экономические интересы, которые свойственны лицам, стоящим у власти[2].

Соглашаясь с ним, С.Б. Верещак полагает, что политические причины занимали ведущее место и определяли в период становления и развития советского государства его экономическое развитие, изменения социальной структуры и развитие права. Она отмечает: исторический материализм исходит из главенствующей роли экономического базиса, поэтому следует констатировать, что переходный период советской экономики был ознаменован смещением руководящего вектора в сторону верховенства политики над экономикой[3].

Вообще, в юридической литературе преобладает точка зрения о том, что именно политика предопределила становление российского права в целом и жилищного права в частности в постреволюционном российском государстве.

С указанной точкой зрения согласиться сложно. Экономические, политические и социальные причины развития права взаимосвязаны настолько, что выделить среди них преобладающее звено просто не представляется возможным.

Полагаем, что на формирование советского гражданского и жилищного права, в частности, в первые годы существования советской власти одновременно и равновелико повлияли причины:

– социального характера – социальные задачи построения нового бесклассового общества, обеспечения рабочих и служащих жилыми помещениями, кардинального изменения социальной структуры общества и т.п.;

---

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договоры о передаче имущества. С. 656.
[2] *Комаров С. А.* Общая теория государства и права. М, 1995. С. 43.
[3] *Верещак С.Б.* Становление и развитие жилищного права в советской России (1917-1991 гг.): историко-правовой аспект: дис… канд. юрид. наук. Чебоксары, 2006. С. 17.

– политического характера – необходимость обеспечения избранного политического курса, выполнения обещаний, данных классу рабочих и крестьян, привлечения на свою сторону большего количества сторонников;

– экономического характера – необходимость обеспечения жильем рабочих, служащих, солдат и моряков при полном отсутствии иного фонда, помимо экспроприируемого; отсутствие финансовых средств и технических возможностей для ведения жилищного строительства и т.д. – и все это в условиях отрицания права частной собственности и при жестком, а впоследствии плановом регулировании экономики.

Совершенно иные причины, но тоже экономического, социального и политического характера можно проследить в последующих актах советского правительства, направленных на обратный процесс – процесс демуниципализации строений и возрождение жилищной кооперации. Так, декретом ВЦИК от 22.05.1922 «Об основных имущественных правах» [1] признается право собственности граждан на некоторые виды имущества, в том числе на некоторые жилые строения, что позволяет констатировать появление в РСФСР в 1922–1924 гг. индивидуального жилищного фонда, подменившего собой частный жилищный фонд, существовавший в Российской империи.

Первым кодифицированным нормативным актом в области гражданского права стал принятый 11 ноября 1922 г., т.е. сразу после окончания Гражданской войны, Гражданский кодекс РСФСР[2]. Этот акт содержал нормы о договоре найма жилья, что следует расценивать как признание советским государством необходимости существования данного правового института. Однако нормы о договоре найма жилья были представлены в Кодексе 1922 г. всего в шести статьях, расположенных в главе «Имущественный наем». В дополнение к данным нормам были приняты декрет ВЦИК и СНК от 14 июня 1926 г. «Об условиях и порядке

[1] СУ РСФСР. 1922. № 36. Ст. 423.
[2] СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

административного выселения граждан из занимаемых ими помещений»[1], а также инструкция «О выселении граждан из занимаемых ими помещений»[2].

Полагаем, что этот момент развития советского права может быть зафиксирован как возникновение жилищного права в качестве субинститута имущественного найма в подотрасли обязательственного права в рамках отрасли гражданского права.

Несмотря на сложность обозначенного исторического этапа развития отечественного государства и права, в реально складывающихся общественных отношениях по-прежнему оставалось место для договоров, опосредованных отчуждением имущества с оставлением за продавцом права пожизненного пользования жилым помещением. В этой связи в судебной практике имели место споры, вытекающие из соответствующих договорных конструкций. Однако судьба подобных споров была предопределена разъяснением отдела НКЮ № 1103 от 12 октября 1923 г. следующего содержания: «либо эта сделка притворна, прикрывая фактическое дарение, либо она явно невыгодна для одной из сторон и заставляет подозревать ростовщический элемент»[3].

Согласно указаниям Пленума ВС РСФСР от 14.09.1925 г., договоры продажи строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания были признаны недействительными на том основании, что указанные конструкции не содержат установленного платежа и покупной цены. Однако такой вывод суда сопровождался дополнительными разъяснениями следующего характера: признавая сложность происходящего переходного периода, суды в некоторых случаях должны признавать обозначенные сделки действительными исходя из интересов слабый стороны такой сделки. Особенно это актуально для деревни. Учитывая изложенное, Верховный Суд РСФСР дал следующие разъяснения нижестоящим судам: в подобных ситуациях необходимо либо признавать сделку недействительной, применяя к ней двустороннюю реституцию, либо идти по пути «действительности» такой сделки с обязательным определением действительной

[1] СУ РСФСР. 1926. № 35. Ст. 282.
[2] Утверждена декретом ВЦИК, СНК РСФСР от 09.01.1924 // СУ РСФСР. 1924. № 8. Ст. 45.
[3] Цит. по: *Вавин Н.Г.* Сделки со строениями. М., 1926. С. 112-113.

стоимости предмета сделки. Стало быть, Верховный Суд РСФСР так или иначе признавал необходимость учета особенностей каждого случая исходя из принципов справедливости и защиты слабой стороны сделки[1].

Несмотря на действовавшие ограничения, в середине двадцатых годов прошлого века ведется активное частное строительство. По различным данным, темпы строительства в частном секторе в эти годы превышали темпы государственного строительства в 2–4 раза.

16 августа 1926 г. принятием постановления ВЦИК и СНК «Об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах»[2] был окончен Период великого передела жилищного фонда.

Таким образом, можно констатировать формирование к 1922 г. жилищного права как субинститута гражданского права и его развитие в последующие годы. Это происходит под влиянием причин: экономического характера – объективной неспособности советского государства надлежащим образом содержать и обслуживать за свой счет экспроприированный жилищный фонд; социально-политического характера – понимания властью безысходности политики военного коммунизма, изменения политического курса на новую экономическую политику, окончание Первой мировой и Гражданской войн, некоторые изменения в социальной структуре советского общества.

Кроме того, следует подчеркнуть, что в ГК РСФСР и прочих актах того времени, регулировавших жилищные отношения, советское государство фактически и юридически признает роль договора как одного из основных регуляторов жилищных отношений.

Позднее в рамках сталинских репрессий советское право подверглось значительным изменениям. Сложившееся в жилищной сфере положение вещей не соответствовало новому политическому курсу Советского государства, направленному на централизацию хозяйственного управления в связи с

---

[1] См.: постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 14.09.1925 // Сборник действующих разъяснений Верховного Суда РСФСР. 1930. С. 86-87.
[2] СУ РСФСР. 1926. № 53. Ст. 419.

принятием программ индустриализации и коллективизации[1]. Удовлетворение жилищных потребностей осуществлялось путем предоставления жилья по договорам найма из публичного жилищного фонда.

В 1937 г. были приняты исторически значимые акты, которые упразднили жилищные кооперативы, а построенные ими дома были переданы местным Советам и государственным предприятиям[2].

Кроме того, в этот момент зарождаются санитарно-эпидемиологические жилищные нормы, в связи с чем М.И. Брагинский, В.В. Витрянский считают это постановление первой кодификацией жилищного законодательства[3]. Безусловно, с позиции видов систематизации нормативных правовых актов постановление от 17 октября 1937 г. отвечает некоторым признакам кодификации: был создан новый структурированный, рубрицированный нормативный акт. При этом этот акт не отвечал признакам системности и полноты правового регулирования.

Основное значение и характерные черты этого документа выражаются в следующем: наличие внутреннего единства и структурированности; объяснение социально-политических и экономических причин его принятия; сочетание в одном документе двух взаимосвязанных оснований возникновения права на жилье как юридического состава – ордер на жилое помещение и договор найма; разрешение вопроса управления многоквартирными домами; и главное с позиций настоящего исследования – признание роли договора в регулировании жилищных отношений даже в административно-командной системе регулирования гражданских отношений.

В качестве промежуточных выводов здесь следует отметить, что вновь

---

[1] *Самаркин К.И.* Указ. соч. С. 22.

[2] Речь идет о Постановлении ЦИК и СНК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937 г. (*О сохранении* жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах: постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 // СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314), а также о Постановлении СНК СССР «О порядке ликвидации жилищных кооперативов и их союзов, передачи ими домов, дач, предприятий и имущества и расчета с пайщиками» от 25 ноября 1937 г. (*О порядке* ликвидации жилищных кооперативов и их союзов, передачи ими домов, дач, предприятий и имущества и расчета с пайщиками: постановление СНК СССР от 25 ноября 1937 // Жилищное законодательство: сб. официальных материалов. М, 1950. С. 351.).

[3] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договоры о передаче имущества. С. 657.

причины социально-политического и экономического характера оказали непосредственное влияние на развитие жилищного законодательства в эпоху сталинских репрессий. И несмотря на выдвижение на первый план института государственного обеспечения, исключительного распределения квартир из государственного и ведомственного фондов, применение договора найма жилого помещения расширяется; систематизируются правовые нормы, регулирующие данный субинститут права. Кроме того, роль иных соглашений в жилищной сфере не уменьшается, несмотря на плановый характер экономики.

В период Великой Отечественной войны жилищный фонд СССР понес огромные потери, а жилищное строительство фактически не велось[1]. В целях возрождения индивидуального жилищного строительства был издан Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»[2]. Граждане получили возможность приобретать в личную собственность и строить индивидуальные жилые дома.

Великая Отечественная война и послевоенный период оказали существенное негативное влияние на благосостояние большей части населения страны, что сказалось и на судебной практике, вновь столкнувшейся с квалификацией договоров отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Указанные споры по-прежнему разрешались неоднозначно. По мнению М.И. Бару и Р.О. Халфиной, подобные гражданско-правовые договоры имели право на законное существование. Так, позиция обозначенных ученых подкреплялась следующими доводами: поскольку ГК РСФСР исходит из открытого перечня гражданско-правовых договорных конструкций, постольку признание новой договорной конструкции, непоименованной в указанном нормативном акте, недействительной следует признать некорректным; анализируемый договорный тип можно квалифицировать в качестве безымянного договора, характеризующегося

---

[1] *Сырых В М.* История государства и права России Советский и современный периоды. М: Юрист, 1999. С. 318.

[2] Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве: в 2 т. М., 1972. Т. 1.С. 346.

наличием встречного предоставления, в качестве которого выступает натуральный эквивалент[1]. Иную точку зрения в этом вопросе занял И.Л. Брауде, ссылавшийся на противоречие подобных договорных конструкций нормам ГК РСФСР и правилам социалистического общежития. По мнению этого же ученого, если речь идет о договоре предоставления права пользования строением без предоставления содержания, то подобную конструкцию следует признать действительной[2].

На международном уровне после Второй мировой войны начинают закладываться общие принципы и нормы международного права в области прав человека на жилище. Европейская конвенция «О защите права человека и основных свобод» содержит нормы, касающиеся прав граждан на жилище и его неприкосновенность (ст.8) [3]. Хотя СССР так и не присоединился к указанной Конвенции, тем не менее общий международный правовой фон оказывал определенное воздействие на руководство СССР в области реализации прав граждан на жилье.

Следующим важным международным документом в области защиты прав граждан на жилье стал Международный пакт «Об экономических, культурных и социальных правах», который устанавливал, что каждый гражданин имеет право на достаточный жизненный уровень для него и членов его семьи, включая право на достаточное жилище и на непрерывное улучшение условий жизни (ст. 11) [4]. Таким образом, на международном уровне происходит закрепление определенных гарантий в области защиты прав человека на жилье. Для России, как правопреемницы СССР, нормы указанного пакта являются обязательными и

---

[1] *Бару М.И.* Договорные обязательства о содержании // Ученые записки Харьковского юрид. ин-та. Харьков, 1948. Вып. 3. С. 193; *Рясенцев В.А.* Договор об отчуждении строения на условии пожизненного пользования // Социалистическая законность. 1945. № 1-2. С. 23-26; *Халфина Р.О.* Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. С. 197.

[2] *Брауде И.Л.* Право на строение и сделки со строениями по советскому праву. М., 1950. С. 162-163, 166.

[3] *О защите* прав человека и основных свобод [Электронный ресурс]: Конвенция (заключена в Риме 04.11.1950). Доступ из СПС «КонсультантПлюс»

[4] *Об экономических*, социальных и культурных правах [Электронный ресурс]: Международный пакт от 16.12.1996. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

инкорпорируются в ее правовую систему. Все это налагает на Российскую Федерацию как социальное государство обязанность реализовывать положения этих международных документов в своем национальном законодательстве.

Возвращаясь к анализу социально-политических, экономических и философских предпосылок формирования жилищного законодательства в нашей стране, отметим, что в начале шестидесятых годов прошлого века в СССР начинают складываться новые социально-политические и экономические условия для начала нового этапа правового регулирования жилищных отношений.

Важным этапом совершенствования советского гражданского законодательства стала кодификация, датируемая 1961–1965 гг. Так, в ходе ее реализации были утверждены «Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» (далее по тексту также – Основы)[1], а 1 октября 1964 г. – введен в действие ГК РСФСР[2]. Вплоть до принятия Конституции СССР 1977 года названные акты играют важнейшую роль в становлении жилищного права.

Ценностью Основ, а также вновь принятых гражданских кодексов союзных республик стало «снятие» круга давно назревших и вызывавших серьезные затруднения вопросов. Так, в числе новелл гражданского законодательства значились институты, фактически сложившиеся в реальных общественных отношениях. В их числе – проживание в чужом жилом помещении на основании договора пожизненного содержания, а также завещательного отказа. Самостоятельные главы посвящены в указанных актах договору найма жилого помещения. Впервые в нашей стране возникает системное, последовательное, нормативное образование (в виде гл. 28 Гражданского кодекса), регулирующее общественные отношения по найму жилых помещений. Это позволило некоторым авторам в юридической литературе констатировать самостоятельное значение жилищного найма, его отделение от найма имущественного[3]. Однако находились и противники подобной точки зрения, отмечавшие производность

---

[1] *Ведомости* Верховного Совета СССР. 1961. № 50. Ст. 525.

[2] *Ведомости* Верховного Совета СССР. 1964. № 24. Ст. 406.

[3] *Пергамент А.И.* Совершенствование норм о договоре найма жилого помещения // Правоведение. 1972. № 4. С. 45; *Корнилова Н.В.* Становление и развитие положений о найме жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 9. С. 6.

жилищного найма от имущественного [1]. Считаем возможным согласиться с первой из приведенных точек зрения. Использованная законодателем модель правового регулирования жилищного найма позволяет сделать вывод о выделении этого договора в самостоятельный договорной вид, отличный от найма имущества.

Следует в связи с этим констатировать выделение жилищного права в самостоятельный институт гражданского права. В рассмотренный же период нормы о жилищной кооперации то развиваются, то, наоборот, отмирают, но в любом случае поглощаются институтом юридических лиц; санитарно-эпидемиологические нормы в отношении жилья не сформированы; нет специфики объекта правового регулирования – жилого помещения. Поэтому говорить о формировании отрасли или подотрасли пока не приходится.

Значимым этапом совершенствования отечественного жилищного законодательства стало принятие Конституции СССР 1977 г. [2], а также кодификация жилищного законодательства. И.С. Вишневская по этому поводу отметила следующее: глобальное жилищное строительство, ставшее надежной материальной базой удовлетворения соответствующей потребности в жилье, создало необходимые условия для придания праву на жилище статуса «конституционного»[3]. Право на жилище было закреплено в Конституции СССР в качестве элемента правого статуса гражданина и стало рассматриваться как государственно-правовая категория.

Некоторые авторы полагают, что именно закрепление права на жилище в Конституции СССР создало основу для принятия в дальнейшем комплексного нормативного правового акта и формирования комплексной отрасли жилищного законодательства [4]. Действительно, летом 1981 г. принимаются «Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик»[5].

---

[1] Советское гражданское право: учебник / Н.А. Безрук, *М.И. Брагинский, В.Г. Ведерников* и др. М., 1976. Т. 2. С. 115; *Чигир В.Ф.* Советское жилищное право. С. 63.
[2] Свод законов СССР. 1990. Т. 3.
[3] *Вишневская И.С.* Советское жилищное право. Ростов н/Д: Изд-во Ростов. ун-та, 1986. С. 9.
[4] См., например: *Верещак С.Б.* Указ. соч. С. 154.
[5] *Ведомости* Верховного Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 834.

В юридической литературе выделяют следующие основные причины принятия Основ жилищного законодательства и жилищных кодексов союзных республик: важное социальное значение жилищной проблемы; разрастание жилищного законодательства; разрастание самого жилищно-коммунального хозяйства; отсутствие единообразного подхода к пониманию жилищных правоотношений.[1]

В.М. Сырых отмечает появление стабильности в регулировании жилищных отношений[2]. Р.С. Мулукаев называет этот период временем первой кодификации жилищного законодательства.[3]

С принятием Основ жилищного законодательства и жилищных кодексов республик СССР впервые в России получают нормативно-правовую регламентацию отношения по пользованию жилыми помещениями членами семьи собственника жилья, пайщиками ЖСК. Укрепляется роль договора найма жилого помещения, определен правовой статус членов семьи нанимателя жилья. Узаконена категория временных жильцов.

К.И. Самаркин делает вывод о том, что законодательство 60–80-х гг. XX в. шло по пути постепенного перемещения удельного веса норм из административно-правового в гражданско-правовое русло[4].

Известные коренные изменения, прежде всего экономико-политического ракурса, начала 90-х гг. XX в. предопределили существенные преобразования действующего жилищного законодательства в части правовой регламентации как вещных отношений, так и обязательственных. Совет Министров СССР принимает решение о передаче в собственность граждан части государственного и общественного жилищного фонда[5]. По словам А.А. Титова, «одновременно государство стремилось решить задачу по уменьшению бюджетных расходов на

---

[1] Так, И.П. Прокопченко отмечал, что зачастую некоторые авторы были склонны отрицать наличие жилищных отношений, например, при пользовании квартирой в домах ЖСК и т.д.: *Прокопченко И. П.* Жилищное и жилищно-строительное законодательство. М., 1978. С. 21.

[2] *Сырых В.М.* История государства и права России Советский и современный периоды. М: Юрист, 1999. С. 406, 411.

[3] *Мулукаев Р.С.* Советское государство и право в период замедления темпов общественного развития (середина 60-х - середина 80-х годов) // История государства и права России /Под ред. Ю.П. Титова. М.: Проспект, 2000. С. 486.

[4] *Самаркин К.И.* Указ. соч. С. 28.

[5] Собрание постановлений Правительства СССР. 1989. № 1. Ст. 4.

содержание и ремонт жилищного фонда в условиях кризиса жилищного хозяйства, поскольку на собственников жилых помещений постепенно должны были быть возложены все указанные расходы».[1]

О.Э. Бессонова по этому поводу отмечает следующее: анализ научных изысканий, принадлежащих советским обществоведам, наглядно демонстрирует обострение проблемы жилищного неравенства, обусловленного крайней неравномерностью распределения жилья. Так, статистические данные свидетельствовали о возрастании группы населения, в которой жилищные условия находятся в крайне неблагополучном состоянии (на одного человека приходится не более 7 кв. м жилой площади), и сохранении группы населения, в которой жилая площадь на одного человека в разы превышает средние показатели. По мнению социологов, в основе такой диспропорции лежал социальный статус семьи, который во многом и предопределял динамику жилищных условий: чем более высокое положение человек занимал в иерархической структуре управления обществом, тем более высок был и его жилищно-правовой статус[2].

Складывавшиеся в стране политические, экономические и правовые условия для формирования основ рыночной экономики вызвали необходимость реформирования гражданского законодательства в части регулирования прав на имущество. Согласно ст. 51 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик гражданам на праве собственности, в числе иного имущества, могли принадлежать жилые дома и квартиры[3]. Основы разделили понятия аренды и имущественного найма, поместив нормы о них в разные главы.

Вместе с тем нельзя также не согласиться с оценкой Ю.К. Толстым того факта, что административно-распределительная модель удовлетворения потребности в жилье, основанная на бесплатном предоставлении жилья из публичных

---

[1] *Титов А.А.* Комментарий к Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» //Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. М.: Юрайт-Издат, 2003. С. 78.

[2] *Бессонова О.Э.* Советская модель жилищных отношений: генезис, сущность и пути перестройки. Новосибирск: ИЭИОПП, 1988. С. 4-5.

[3] *Ведомости* СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.

жилищных фондов, породила «иждивенческие настроения». В силу того, что имеющиеся ресурсы приходилось расходовать на строительный сектор экономики, который, кстати, на тот исторический момент не отличался высоким качеством, государство не уделяло достаточного внимания содержанию имеющегося жилищного фонда, что постепенно приводило к его обветшанию[1].

Пожалуй, можно констатировать, что двухуровневое, межотраслевое и многоотраслевое советское жилищное законодательство, основанное на административно-распределительной модели удовлетворения жилищных потребностей граждан, своей задачи в части достижения более эффективного социального и экономического результата в осуществлении конституционно значимой цели не решило. Экономический кризис плановой (социалистической) системы хозяйствования породил, в свою очередь, кризис политический, который привел к смене общественно-политического строя и замене плановой экономики на рыночную.

Между тем к началу экономических реформ в нашей стране практически не существовало договорных механизмов самостоятельного решения гражданами своих жилищных проблем. Жилищное кредитование отсутствовало.

Смена общественно-политического строя и признание права частной собственности на жилье потребовали формирования нового законодательства, регулирующего жилищные отношения, характерного для рыночной экономики.

Постсоветская правовая система основывалась на признании права частной собственности на имущество, не изъятое из оборота, в том числе и на жилье. Государство отказывалось от ведущей роли главного инструмента в решении квартирного вопроса частных лиц. Государственный и муниципальный жилищный фонд резко уменьшаются за счет выбытия квартир в частную собственность граждан в результате приватизации. Административно-распределительная модель прекращает существование и заменяется сочетанием договорной модели удовлетворения жилищных потребностей граждан с распределительно-договорной. Распределительно-договорная модель

[1] *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учебник. Проспект, 2011. С. 4.

удовлетворения потребности в жилье сохраняется для ограниченного круга специальных субъектов, нуждающихся в социальной помощи или поддержке, и тех, кто находится на службе у государства (органов местного самоуправления).

Одним из первых нормативных правовых актов, направленных на формирование рынка жилья, стал закон РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда РСФСР»[1].

Вместе с тем само по себе появление объектов и субъектов права частной собственности на жилые помещения являлось хотя и необходимым, но не достаточным условием формирования договорной модели удовлетворения потребности в жилье. Необходимо было создать механизм правового регулирования возникновения, изменения и прекращения договорных обязательств в отношении жилых помещений.

24 декабря 1992 г. принимается закон РФ № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» [2] . Законодатель весьма неопределенно и декларативно установил в качестве цели жилищной политики обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан, поскольку точного перечня социальных гарантий, которые подлежат обеспечению, в документе не устанавливалось. Кроме того, закон предусматривал в качестве цели строительство государственного и муниципального жилищного фондов, что в известной степени противоречило цели закона о приватизации жилья. При этом в качестве источника финансирования строительства таких фондов не предусматриваются средства государственного или муниципального бюджетов, а декларируется цель «создания условий для привлечения внебюджетных

[1] ВВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

[2] В соответствии с этим актом целью федеральной жилищной политики является: обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства (Ведомости СНД и ВС РФ. 21.01.1993. № 3. Ст. 99).

источников». По существу, закон сохранял распределительно-договорную модель удовлетворения жилищных потребностей для неограниченного круга субъектов.

Законом РСФСР от 6 июля 1991 г. № 1552-1 «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР» [1] положения статей 127–136 ЖК РСФСР распространены и на приватизированные гражданами квартиры.

За счет соответствующих норм права в нашей стране существенно увеличилась доля частного жилищного фонда и, как следствие, произошла актуализация вещных и обязательственных прав на жилые помещения.

В этот период начинают развиваться договорные связи в области жилищного кредитования. Так, по словам П.И. Седугина, большое значение для обновления кредитно-финансового механизма в жилищной сфере имел Указ Президента РФ «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» от 24.12.1993 № 2281, который содержал в себе комплекс мер, направленных на развитие ипотечной и иной системы кредитования населения при строительстве, реконструкции и приобретении жилья[2].

В Государственной целевой программе «Жилище», одобренной Правительством Российской Федерации, обращалось внимание на сложное материальное благосостояние большей части граждан, свидетельствующее о необходимости изменения вектора жилищной политики: акцент необходимо сделать на создании реальной возможности строительства или приобретения жилья семьями со средними и низкими доходами[3].

С введением в действие с 1 января 1995 г. первой части Гражданского кодекса РФ[4] качественно новое развитие получают вещные и обязательственные права на жилые помещения.

Принятая 26 января 1996 г. часть вторая ГК РФ [5] в гл. 33 предусмотрела возможность заключения договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением; в гл. 35 выделила договор найма жилого помещения в

---

[1] Ведомости СНД и ВС РФ. 21.01.1993. № 3. Ст. 965.
[2] *Седугин П.И.* Жилищное право: учеб. для вузов. М., 1997. С. 216.
[3] См.: Жилищная реформа в России. Документы 1993–1994 гг. С. 16.
[4] СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
[5] СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

самостоятельный договорной тип, фактически разграничив договоры коммерческого и социального найма. Предусмотрены особенности купли-продажи жилых помещений.

По справедливому замечанию М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, принятие ныне действующего Гражданского кодекса РФ не оказало негативного влияния на формирование жилищного законодательства. Так, Указ Президента РФ от 29 марта 1996 г., которым были утверждены Основные направления нового этапа реализации государственной целевой программы «Жилище», оказал значительное воздействие на реформирование жилищного сектора отечественной экономики, в том числе в части договорного регулирования отношений в обозначенной сфере[1].

По этому поводу П.И. Седугин писал следующее: переход от административной экономики к рыночной представляет собой достаточно сложный процесс, обусловленный сменой ключевой позиции государства, предопределившей существенные преобразования и в части решаемых задач. Так, если ранее удовлетворение жилищной потребности ассоциировалось с такими задачами, решаемыми государством, как строительство жилья за счёт собственных ресурсов, его справедливое распределение, а также содержание, то в новых рыночных условиях на государство возлагалась лишь функция создания надлежащей правовой и экономической базы, способной обеспечить новые рыночные отношения в жилищном секторе[2].

Заметим, что в научной литературе превалировало мнение о несоответствии норм жилищного законодательства РСФСР тем общественным отношениям, которые складывались в соответствующей сфере. К примеру, Г.Ф. Шешко отмечала, что ЖК РСФСР не учитывает новаций в жилищной сфере, содержит ряд устаревших норм и в некоторых случаях вступает в прямое противоречие с нормами Конституции РФ, ГК РФ, иными обновленными актами[3]. В продолжение сказанного В.Н. Литовкин добавлял, что ввиду отсутствия нового кодифицированного жилищно-правового акта – ЖК РФ – действуют только те

---

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договоры о передаче имущества. С. 659.
[2] *Седугин П.И.* Жилищное право: учебник для вузов. М., 1997. С. 4.
[3] *Шешко Г.Ф.* Проект ЖК. Дискуссионные положения // Жилищное право. 2003. № 1. С. 14.

нормы советского жилищного законодательства, которые прямо не противоречат существенным преобразованиям, связанным с возникновением и развитием постсоветского пространства[1].

1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации[2]. Этот кодекс, закрепивший ряд ключевых новых положений, подытожил многолетнюю работу по становлению и укреплению жилищного законодательства и одновременно стал базой для дальнейшего развития и совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей общественные жилищные отношения. После принятия этого кодекса договорное регулирование жилищных отношений продолжает претерпевать изменения. Появляются новые, ранее неизвестные субинституты жилищного права.

Резюмируя вышеизложенное, отметим. Именно в нашей стране жилищное законодательство развивалось наиболее динамично. На формирование и реформирование отечественного жилищного права одновременно повлияли причины экономического, социального, политического, философского, идеологического характера, которые взаимосвязаны настолько, что выделить среди них преобладающие не представляется возможным.

Под воздействием указанных факторов меняются (зачастую резко) правовые формы удовлетворения жилищных потребностей граждан.

В дореволюционном российском обществе основным регулятором жилищных отношений являлись гражданско-правовые договоры (купля-продажа, наем, ссуда, рента) при полном отсутствии законодательного регулирования данных отношений, что констатировалось в цивилистике и признавалось правоприменительной практикой.

Первые послереволюционные акты резко снизили роль договора в системе жилищных отношений (в формальном праве) ввиду муниципализации жилищ, процесса уплотнения, отмены платы за наем жилья. Однако анализ судебной

---

[1] *Литовкин В.Н.* Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2004. № 1. С. 4.

[2] *Федеральный* закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Российская газета. 2005. 12 янв.

практики тех лет показывает широкое распространение жилищных сделок среди населения, в первую очередь сельского.

При этом уже через пять лет советская власть в ГК РСФСР 1922 г. и прочих актах того времени, регулировавших жилищные отношения, фактически и юридически признает роль договора как одного из основных регуляторов жилищных правоотношений, так как даже в отсутствие правового регулирования договорных связей в жилищной сфере эти связи все равно возникают в хозяйственном обороте.

Несмотря на выдвижение на первый план института государственного обеспечения, исключительного распределения квартир из государственного и ведомственного фондов в период сталинского режима, применение договора найма жилого помещения расширяется. Возрастает роль и иных соглашений в жилищной сфере. Однако именно в этот период расширяется область регулирования отношений, связанных с жильем, административными правовыми нормами с одновременным сужением сферы гражданско-правового регулирования.

В последующие годы договорное регулирование жилищных отношений только возрастает. Элементами этого регулирования на протяжении всей истории становления жилищного законодательства являются договоры купли-продажи, ренты, строительного подряда, найма, кооперативные сделки. В более поздний период существенное значение приобретает жилищное кредитование.

Представляется, что можно выделить следующие периоды развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в нашей стране.

1. Дореволюционный этап характеризуется практически полным отсутствием нормативно-правовой регламентации жилищных отношений. Такие отношения в целом рассматриваются как разновидность гражданских правоотношений и регулируются частным правом. Вещные, обязательственные, корпоративные права на жилье не имеют практически никакой нормативной базы. Начинают лишь формироваться специфические нормы, регулирующие обеспечение жильем

военнослужащих. Однако даже в феодальном, монархическом аграрном, клерикальном государстве, каковым являлась Россия к началу XX столетия, возникает общественная потребность в правовой регламентации жилищных отношений. При этом в связи с нежеланием феодального государства принимать на себя социальные обязательства по обеспечению граждан жильем (отсутствием социальной функции у феодальных государств), обеспечением безопасности, пригодности жилища для проживания и т.д. основные институты, известные современному жилищному праву, остались за пределами внимания дореволюционного российского государства. Поэтому в дореволюционный период в рамках отсутствия нормативно-правового регулирования жилищных отношений на первое место в качестве регулятора рассматриваемых общественных отношений выдвигаются гражданско-правовые договоры, направленные на приобретение жилых помещений как в собственность, так и в пользование. Несмотря на отсутствие в законодательной регламентации договоров о приобретении жилья в собственность, найма, вселения в жилые помещения третьих лиц и проч., договорное регулирование жилищных отношений развивается в обществе, являясь по сути единственным регулятором жилищных отношений.

2. Вторым этапом развития жилищных отношений в России следует считать 1917–1922 гг. В это время под влиянием специфических политических, социальных, экономических и идеологических причин возникает так называемый Великий жилищный передел. В рамках сумбурного развития политических событий и идущей Гражданской войны В.И. Лениным ставится вопрос о необходимости создания жилищного законодательства, но решение этого вопроса не представляется возможным. Экспроприация жилья приводит к отмиранию сделок, направленных на приобретение жилья в собственность, однако развиваются отношения найма государственного жилья в отсутствии нормативно-правовых актов, регулирующих данный наем. В этот период нами выделены следующие факторы, влияющие на развитие договорных связей в жилищной сфере: социальные (социальные задачи построения нового бесклассового

общества, обеспечения рабочих и служащих жилыми помещениями, кардинального изменения социальной структуры общества и т.п.), политические (необходимость обеспечения избранного политического курса, выполнения обещаний, данных классу рабочих и крестьян, привлечения на свою сторону большего количества сторонников), экономические (необходимость обеспечения жильем рабочих, служащих, солдат и моряков, при полном отсутствии иного фонда, помимо экспроприируемого; отсутствие финансовых средств и технических возможностей для ведения жилищного строительства и т.д. – и все это в условиях отрицания права частной собственности и при жестком, а впоследствии плановом регулировании экономики), философские (необходимость последовательного проведения в жизни общества идей К. Маркса, Ф. Энгельса, В.И. Ленина).

В этот период жилищное право формируется в нашей стране как субинститут имущественного найма в подотрасли обязательственного права в рамках отрасли гражданского права в связи с выделением в ГК РСФСР 1922 г. норм о договоре найма жилья.

3. Третий период следует обозначить с 1923 по 1976 гг. Это этап формирования жилищного права как института гражданского права, завершившийся отделением института найма жилья от имущественного найма (аренды). В этот период на первый план выходят причины экономического характера, связанные в первую очередь с послевоенной разрухой.

4. Следующим важнейшим этапом развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России следует признать период с 1977 (момента принятия новой Конституции СССР и последовавшей за этим кодификации жилищного законодательства) по 1992 гг. В этот период под влиянием новых политических веяний, все большей социализации советского общества, изменения экономического вектора, развития философско-правовой мысли в СССР жилищное право формируется в самостоятельный межотраслевой институт советского права. Развиваются в первую очередь обязательственно-правовые категории, опосредующие жилищные отношения. Возникают в

нормативной базе такие категории, как поднаниматели, члены семьи собственника, временные жильцы; идет развитие нормативной базы, регулирующей жилищную кооперацию.

5. Следующим периодом следует считать период с 1993 г. по настоящее время. Смена общественно-политического строя и признание права частной собственности на жилье потребовали формирования нового законодательства, регулирующего жилищные отношения, характерные для рыночной экономики. Постсоветская правовая система признала право частной собственности на жилые помещения. Государство отказалось от ведущей роли главного инструмента в решении жилищного вопроса частных лиц. Государственный и муниципальный жилищный фонд резко уменьшаются за счет выбытия квартир в частную собственность граждан в результате приватизации. Административно-распределительная модель прекращает существование и заменяется сочетанием договорной модели удовлетворения жилищных потребностей граждан с распределительно-договорной. Распределительно-договорная модель удовлетворения потребности в жилье сохраняется для ограниченного круга специальных субъектов, нуждающихся в социальной помощи или поддержке, и тех, кто находится на государственной или муниципальной службе.

В этот период под влиянием новых политических, социально-экономических факторов, новых философско-идеологических воззрений жилищное право формируется начиная с 1993 г. в качестве самостоятельной отрасли российского права. Конституция России 1993 г. предопределила выход жилищного законодательства из-под влияния законодательства гражданского, закрепив исключительное ведение Федерации в отношении гражданского законодательства и, напротив, совместное ведение РФ и ее субъектов в отношении жилищного законодательства.

Принятый 29 декабря 2004 г. Жилищный кодекс Российской Федерации, содержащий в себе относительно новый перечень регулируемых жилищным законодательством групп отношений, по-новому определивший принципы и, как

следствие, функции жилищного права только закрепил самостоятельное положение жилищного права среди иных отраслей российского права.

Роль договорного регулирования жилищных отношений в результате развития нормативно-правого регулирования ничуть не уменьшилась. Напротив, новейшее жилищное законодательство урегулировало ряд новых, неизвестных ранее договорных форм – договоры найма специализированных жилых помещений, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, соглашения собственников помещений в многоквартирных домах, договоры управления многоквартирными домами, соглашения о бесплатной передаче жилья в муниципальную собственность при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма и др.

1.4. Методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений

Исходные онтологические установки цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений. Правила научной работы и необходимость решения поставленных исследовательских задач сопряжены с необходимостью обоснования исходных методологических позиций научного изыскания. Так, по верному замечанию А.В. Габова, В.Г. Голубцова и О.А. Кузнецовой, результативность цивилистических исследований находится в непосредственной зависимости от того, насколько корректно ученый устанавливает методологические рамки осуществляемой научной работы[1].

Объектная область любой науки, в том числе цивилистики, базируется на онтологических представлениях, позволяющих сформировать частнонаучную картину действительности [2] . Онтологическую функцию применительно к исследованию договорного регулирования жилищных отношений выполняет

---

[1] *Габов А.В., Голубцов В.Г., Кузнецова О.А.* Вступительная статья // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2017. Вып. 2. С. 6–7.

[2] См.: *Копнин П.В.* Диалектика как логика и теория познания. М.: Наука, 1973. С. 51.

общая теория права[1]. По справедливому замечанию Б.И. Пугинского, в условиях все более углубляющихся процессов специализации правовой науки онтологическая составляющая выступает интегрирующим звеном, обеспечивающим единое понимание правовой действительности[2]. Вместе с тем онтологические представления и идеи находятся в непосредственной взаимосвязи с теми познавательными средствами, которыми оперирует исследователь, и в некоторых случаях сами трансформируются в методологические процедуры[3].

Философские представления об объекте теоретического освоения – договорном регулировании жилищных отношений – базируются как на формальном нормативизме, так и на «деятельностном подходе», что обусловлено объектной спецификой. Нормативизм позволяет сфокусировать внимание на анализе и комментировании правовых текстов, что является неотъемлемой составляющей любого юридического исследования [4] . Однако нормативизм элиминирует участников общественных отношений, которые являются главными создателями договорных регуляторов. Поэтому нормативный ракурс изучения договорного регулирования жилищных отношений не является определяющим, поскольку, как отмечает В.А. Шабалин, «не работает» должным образом[5]. «Деятельный подход», используемый в рамках настоящего изыскания, позволяет сфокусироваться на реальных субъектах жилищных отношений, их деятельности по договорной регуляции внутренних связей, что в конечном счете способствует построению модели социально-правовой действительности. Такой подход способствует выявлению адекватных потребностей общества с целью совершенствования имеющейся регулятивной модели и отказа от неработающих правовых норм и институтов.

---

[1] Ю.К. Толстой по этому поводу отмечал, что в цивилистике вопросы онтологии «остаются как бы в тени» (См. об этом: *Толстой Ю.К.* Конституция СССР и проблемы гражданского права // Правоведение. 1977. № 5. С. 64.

[2] *Пугинский Б.И.* Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М.: Юрид. лит., 1984. С. 12.

[3] См. об этом: *Панин А.В.* Диалектический материализм и постпозитивизм (критический анализ некоторых современных буржуазных концепций науки). М.: Изд-во МГУ, 1981. С. 145–146.

[4] См. об этом: Методологические проблемы науки: материалы заседания Президиума Акад. наук СССР / Акад. наук СССР. М.: Наука, 1964. С. 204.

[5] *Шабалин В.А.* Методологические вопросы правоведения. Саратов, 1972. С. 92.

Таким образом, цивилистическая теория договорного регулирования жилищных отношений раскрыта через призму теории деятельности в сочетании с прикладным значением традиционного нормативизма.

Система методологических средств цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений. На стадии разработки теоретического концепта исследования фокус научного изыскания смещается в сторону обоснования методов выполнения исследования. Этим обстоятельством обусловливается повышенный исследовательский интерес к методологической проблематике в современных научных трудах. Однако несколько иначе обстоит дело с методологическим обоснованием собственно жилищно-правовых исследований. Так, М.Н. Рахвалова сетует на отсутствие достаточных методологических разработок исследований жилищных прав[1]. В числе причин обозначенной проблемы называется и номенклатурная специфика, отрицающая самостоятельность жилищно-правовой науки[2].

Четкая классификация методов осуществления цивилистических исследований в правоведении отсутствует (хотя предпринимались многочисленные попытки ее построения[3]), что предопределено высокой степенью динамики формирования методологического арсенала. Однако обоснование подобной системы применительно к каждому научному труду видится нам неотъемлемым этапом научного поиска, поскольку способствует выработке целостного представления о применяемых типах методологических средств, их эвристических возможностях, а также потенциальных связей между ними.

В основу настоящего исследования положена базовая классификация методологических приемов, получившая обстоятельное теоретическое

---

[1] *Рахвалова М.Н.* Методология исследования проблем жилищного права в современных условиях // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2017. Вып. 2. С. 241.

[2] См. об этом: *Суслова С.И.* Диссертационные исследования по жилищному праву // Там же. С. 283.

[3] См., например: *Проблемы* методологии и методики правоведения / ред. коллегия: чл.-кор. АН СССР Д. А. Керимов [и др.]; Акад. обществ. наук при ЦК КПСС; каф. теории государства и права. М.: Мысль, 1974. 203 с.; *Денисов А.И.* Методологические проблемы теории государства и права. М.: Изд-во МГУ, 1975. 118 с.

обоснование в трудах В.М. Сырых [1]. Так, концепт указанной классификации предполагает выделение четырех типов методологических средств: (1) всеобщие методы; (2) общенаучные (способы выполнения мыслительных операций); (3) частнонаучные (или специальные); (4) частноправовые (или специально-юридические)[2]. Отметим, что обозначенная классификация в научной литературе подвергается обоснованной критике. К примеру, по мнению Б.И. Пугинского, логические операции, традиционно относящиеся к типу «общенаучных» методологических приемов, не характеризуются методологической спецификой, так как их функциональное предназначение ограничивается получением логически корректного знания, которое может быть не тождественно истинному знанию [3]. Весьма неоднозначной видится и система специальных методов, традиционно включающая статистический, математический, кибернетический и другие методологические приемы[4]. Таким образом, следует констатировать, что типологизация методологических средств составляет актуальную задачу современной цивилистической науки.

Методологические средства философского характера, используемые при исследовании договорного регулирования жилищных отношений. Под обозначенными средствами мы понимаем законы и категории диалектического материализма, взятые за основу настоящего научного исследования. На ценность материалистического подхода как всеобщего метода исследования обращает

---

[1] *Сырых В.М.* Метод правовой науки (основные элементы, структура). М.: Юрид. лит.,1980. С. 13.

[2] Справедливым будет отметить, что предложенная классификация является не единственной. Так, общеизвестна теория уровней методологического анализа, выделяющая философскую методологию, общенаучные методологические концепции и специально-научную методологию (См. об этом: *Лекторский В.А., Швырев В.С.* Методологический анализ науки (типы и уровни) // Философия, методология, наука. М.: Наука, 1972. 236 с., а также деление методов по способам получения знаний на теоретические и эмпирические (*Барков А.В.* О применении метода правового моделирования в цивилистических диссертациях // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2017. Вып. 2. С. 42).

[3] *Пугинский Б.И.* Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М.: Юрид. лит., 1984. С. 23.

[4] См. об этом: *Гаврилов О.А.* Математические методы в юридической науке // Методологические проблемы советской юридической науки. М.: Наука, 1980. С. 274–275.

внимание и В.В. Зайцев[1]. Этот всеобщий метод позволяет показать договорное регулирование жилищных отношений в неразрывной связи со всей общественной практикой, что в конечном счете способствует выработке предложений по совершенствованию законодательства с целью повышения его эффективности.

Средства философского характера, принимаемые исследователем за основу научного поиска, выполняют не только собственно методологическую, но и мировоззренческую функцию [2]. Это обусловлено, прежде всего, тем, что мировоззрение – это методообразующий фактор, детерминирующий связь исследуемого объекта с методами его познания.

Решение конкретных познавательных исследовательских задач, в том числе обусловленных логикой настоящего исследования, сопряжено с применением законов и категорий диалектики. Так, познание договорного регулирования жилищных отношений имманентно связано с базовыми категориями диалектики. К примеру, рассуждая о предмете частноправового регулирования, мы апеллируем к такой базовой категории, как «деятельность», подразумевая деятельность участников жилищных отношений в рамках возникающих между ними связей, в том числе носящих организационный характер, в основе которой лежат частноправовые средства (договорное, локальное, корпоративное и иное регулирование).

Не менее очевидно гносеологическое значение и иных философских категорий, отражающих те или иные черты действительности. Так, изначально философские категории «форма» и «содержание» наполняются правовым содержанием через призму придания им статуса «правовых» (соответственно «правовой формы» и «правового содержания»). К примеру, в настоящем исследовании неоднократно упоминается договорная форма регулирования жилищных отношений; обращается внимание на гражданско-правовые формы реализации конституционного права на жилище и т.д.

---

[1] *Зайцев В.В.* О мировоззренческом аспекте методологии гражданского права // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2017. Вып. 2. С. 24.

[2] См. об этом: *Кузнецова О.А.* Методы научного исследования в цивилистических диссертациях // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 4 (26). С. 257.

Следовательно, к числу средств философского характера, используемых при исследовании договорного регулирования жилищных отношений, относятся материалистическая диалектика, выполняющая не только собственно методологическую, но и мировоззренческую функцию, в том числе законы и категории диалектики, позволяющие рассмотреть объект исследования во взаимосвязи с иными правовыми явлениями и в развитии.

Общенаучные методы познания договорного регулирования жилищных отношений. Особенностью этой группы методов является их несвязанность с какой-то конкретной областью знания, а также отсутствие достаточной степени общности для получения статуса «философских категорий». Для этих методов характерна апелляция к общим чертам научного познания [1]. Вместе с тем принижение роли общенаучных методов в процессе научного поиска вряд ли оправданно, поскольку они сопровождают все стадии научной работы[2].

К примеру, *классификация* как общенаучный метод позволила рассмотреть деление договоров по различным критериям, создать классификационные ряды отношений по пользованию чужими жилыми помещениями на договорной основе.

Благодаря универсальному методу *сравнения* нам удалось сопоставить такие понятия, как «жилище» и «жилое помещение», дифференцировать процедуры приобретения строящегося жилья с использованием договора участия в долевом строительстве и участия в жилищных кооперативах, отграничить юридические конструкции гл. 35 ГК РФ от аренды, безвозмездного пользования, купли-продажи и т.д.

Аксиоматический метод прослеживается через широкое применение в рамках настоящего научного исследования таких утверждений юриспруденции, которые получили аксиоматический характер (например, тезис об имманентной связи категории «потребность» с известной триадой «потребность – интересы – право»;

---

[1] См. об этом: *Блауберг И.В., Юдин Э.Г.* Становление и сущность системного подхода. М.: Наука, 1973. С. 70.

[2] Так, к числу классических общенаучных приемов следует отнести анализ, синтез, индукцию, дедукцию, обобщение, абстрагирование, аналогию и др.

утверждение том, что о жилищные отношения являются объектом частноправового регулирования; понимание договора как соглашения двух или более лиц и т.д.).

Метод системного анализа получил широкое признание в правоведении[1]. Этот метод в некоторой степени следует признать методом, определяющим концепт настоящего диссертационного исследования, в основе которого лежит система договоров, регулирующих жилищные отношения. Так, в диссертации были выдержаны следующие исследовательские правила, предопределяющие корректность применения рассматриваемого метода: (1) в качестве исходного объекта было выбрано договорное регулирование жилищных отношений, рассмотренное как целостная структура, состоящая из отдельных элементов; (2) при изучении связей между элементами (в том числе договорными конструкциями) приоритет отдавался тем их них, которые обеспечивают целостность структуры; (3) акцентировалось внимание и на функциональных связях элементов системы через призму направленности договорных конструкций; (4) показана детерминированность некоторых свойств элементов системы от системы в целом; (5) выделялись специфические свойства, присущие элементам системы (в том числе отдельным договорным конструкциям). Таким образом, проблематизация договорного регулирования жилищных отношений обеспечена его системным представлением. Кроме того, потенциал системного метода был использован при изучении системы социального регулирования и уяснения места в ней правового регулирования, а также системы общественных регуляторов и места в них договорного регулирования.

Одним из направлений системных исследований выступает *структурно-функциональный подход*, который служит неотъемлемым этапом любого системного исследования. Ценность структурно-функционального метода предопределена его способностью выявлять не просто взаимосвязи элементов

---

[1] См., например: *Юдин Э.Г.* Деятельность и системность // Системные исследования. Ежегодник. М.: Наука, 1976. 216 с.; *Он же.* Системный подход и принцип деятельности. М.: Наука, 1978. 391 с.; *Кузьмин В.П.* Принцип системности в теории и методологии К. Маркса. М.: Политиздат, 1980. 312 с.

структуры, но и их функциональное предназначение в соответствующей системе. Так, Ю.Г. Марков обратил внимание на «неполноценность» научного исследования, в котором проигнорирован функциональный анализ [1]. На эвристический потенциал этого метода обращает внимание и Е.В. Вавилин, который в ходе обстоятельного доктринального изучения выявляет его стадийность и универсальный характер [2]. В настоящей диссертации показаны функциональные особенности нормативных и индивидуальных средств правового регулирования, рассмотрены функции договорного нормирования (построение договорных связей и установление правового режима контрагентов в рамках этих связей), выявлена специфическая функция договоров, опосредующих реализацию права на жилище. Справедливым будет отметить некорректность возведения того или иного метода в ранг «исчерпывающего», что предполагает восполнение определяющего для нас системного метода другими способами исследования.

Частнонаучные методы исследования договорного регулирования жилищных отношений. Методологические достижения частных наук имеют эвристический и прикладной потенциал, использование которого при изучении договорного регулирования жилищных отношений видится неотъемлемым элементом познавательного процесса.

Конкретно-социологический анализ относится ко всем отраслевым юридическим наукам [3]. В качестве предмета такого анализа выступают фактическая деятельность субъектов соответствующих отношений, их реальные потребности, предопределяющие их поведение, а также иные проявления реально складывающих социальных связей. Стоит поддержать О.С. Иоффе, отметившего безусловную сложность перехода от общетеоретической формулы, предваряющей

---

[1] *Марков Ю.Г.* Функциональный подход в современном научном познании. Новосибирск: Наука: Сибир. отд-ние, 1982. С. 19–20.

[2] *Вавилин Е.В.* Об актуальности структурно-функционального подхода в цивилистике // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2017. Вып. 2. С. 77.

[3] См. об этом, например: *Казимирчук В.П.* Социологические исследования в праве: проблемы и перспективы // Советское государство и право. 1967. № 10. С. 37–45; *Кудрявцев В.Н.* Социология, право и криминология // Советское государство и право. 1969. №. 2. С. 64–72; *Завадский С., Подгурецкий А.* Конкретно-социологические исследования функционирования права // Советское государство и право. 1969. № 11. С. 109.

правовое регулирование тех или иных отношений, к анализу действительного поведения людей[1].

Одним из наиболее важных направлений конкретно-социологических исследований выступает анализ эффективности правовых норм[2]. Вопросы эффективности норм являются центральными в теоретических исследованиях любой отраслевой принадлежности: даже без постановки вопроса об эффективности авторы научных работ фактически занимались ее поиском применительно к отдельным институтам права[3]. Сама же «эффективность» воспринимается как категория, отражающая определённое состояние норм права[4]. При этом конкретные показатели ее оценивания значительно разнятся. Эффективность предлагается измерять через соотношение цели и результата[5]; положительный результат действия нормы[6]; оптимальность норм[7]; оценку действенности нормы права и т.д. Как отмечает О.А. Серова, эффективность законодательных новелл предопределена согласованностью этих новелл с действующим механизмом правового регулирования[8]. Функционально-целевая оценка эффективности договорного регулирования жилищных отношений рассмотрена через призму количественных и качественных показателей,

---

[1] См. об этом: *Иоффе О.С.* Юридические нормы и человеческие поступки // Актуальные вопросы гражданского права: сб. ст. М., 1964. С. 10–51.

[2] См. об этом: *Самощенко И.С., Никитинский В.И.* Изучение эффективности действующего законодательства // Советское государство и право. 1969. № 8. С. 3–11.

[3] См., например: *Черепахин Б.Б.* Виндикационные иски в советском праве // Ученые записки СЮИ. Свердловск: ОГИЗ, 1945. Т. 1. С. 34–69; *Генкин Д.М.* Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 1961. 223 с.

[4] *Илларионова Т.И.* О категории эффективности гражданско-правовых норм // Гражданское право, эффективность и качество: сб. ст. Свердловск, 1977. Вып. 60. С. 70.

[5] См., например: *Самощенко И.С., Никитинский В.И.* О понятии эффективности правовых норм // Ученые записки ВНИИСЗ. М., 1969. Вып. 18. С. 8; *Петров И.Н.* Ответственность хозорганов за нарушение обязательств. М.: Юрид. лит., 1974. С. 5–6; *Ремнев В.И.* К определению эффективности мероприятий по научной организации управленческого труда // Правоведение. 1972. № 3. С. 22–23.

[6] См.: *Тарановская Е.А.* Эффективность правового регулирования материально-технического снабжения. Л.: Изд-во ЛГУ, 1976. С. 9.

[7] См., например: *Пашков А.С., Явич Л.С.* Эффективность действия правовой нормы // Советское государство и право. 1970. № 3. С. 41.

[8] *Серова О.А.* Теоретико-методологические проблемы исследования правовой природы участия государства в экономике // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2018. Вып. 3. С. 362.

отражающих степень удовлетворения жилищной потребности в России. В работе показана степень достижения поставленной законодателем цели в части обеспечения конституционного права на жилище.

Одним из видов социальных правовых исследований выступает *юридическое прогнозирование*, ценность которого предопределена его способностью предрекать наиболее вероятные результаты правового регулирования. Существующее состояние жилищных отношений в части использования системы договорных конструкций дает основание для прогнозирования наиболее востребованных и отвечающих социальным ожиданиям договорных моделей, имеющих очевидные перспективы дальнейшего эффективного применения. Кроме того, в работе отмечается, что договорная практика предопределяет внесение изменений в нормативные акты, стало быть, через познание договоров становится возможным футуристический прогноз изменений соответствующих норм права. Юридическое прогнозирование как метод исследования договорного регулирования жилищных отношений видится нам перспективным и с позиции цифровой трансформации. Так, О.А. Серова достаточно верно обращает внимание на теоретико-методологические изменения юридической доктрины, происходящие под воздействием создания экосистемы цифровой экономики[1]. Очевидно, что договорному регулированию жилищных отношений еще предстоит пройти эпоху трансформации (например, через призму исполнения обязательств путем применения информационных технологий).

Специфика жилищных отношений предопределяет применение при их изучении *математических и статистических методов*. Это особенно актуально при необходимости выяснения конкретных количественных показателей, зачастую сопряженных в жилищном законодательстве с разными видами учета[2]. Кроме того, в жилищных отношениях, особенно опосредованных

---

[1] См. об этом: *Серова О.А.* Проблемы развития методологии гражданско-правовых исследований в цифровую эпоху // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 352–353.

[2] Так, речь идет об учете жилищного фонда, учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, государственном кадастровом учете.

предоставлением жилого помещения из публичных жилищных фондов, большое значение имеет расчет квадратных метров жилой площади на одного человека.

К числу математических методов принято относить моделирование, интерпретируемое учеными-юристами как *правовое моделирование*[1]. При этом, как верно подмечает А.В. Барков, общепринятой практикой стало отнесение этого метода не к числу математических, а к числу общенаучных[2]. Моделировать действие проекта нормы права можно только при условии определения параметров действия этой нормы и квантифицируемых индикаторов иных социальных факторов[3]. Это позволит «вычленить» действительное влияние права на общественные отношения. Стало быть, для использования математического моделирования необходимо оперировать достаточно точными данными. Так, чтобы выбрать оптимальный при существующих экономических, социальных, политических и иных факторах режим удовлетворения жилищной потребности через призму договорного регулирования жилищных отношений, необходимо прибегнуть к математическому моделированию.

Частноправовые методы исследования договорного регулирования жилищных отношений. Научная зрелость цивилистики и ее практическая эффективность предопределены сформированностью собственного аппарата средств и методов проведения исследования. Современной цивилистике характерна явная диспропорция между объемами и масштабами проводимых научных изысканий и четким представлением о методах их осуществления. По этой причине на первый план выходят такие задачи, как повышение надежности методологического аппарата цивилистики, унификация цивилистической исследовательской техники, верификация выдвигаемых научных положений и т.д. Незрелость отдельных цивилистических изысканий связана с игнорированием теоретического и эмпирического уровней научной работы, смешением

---

[1] См., например: *Бочкарева Е.А.* О правовой модели и моделировании как методе познания бюджетной системы в Российской Федерации // Журнал правовых и экономических исследований. 2013. № 4. С. 95.

[2] *Барков А.В.* О применении метода правового моделирования в цивилистических диссертациях // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2017. Вып. 2. С. 42.

[3] См. об этом: *Явич Л.С.* Право и общественные отношения. М.: Юрид. лит., 1971. С. 136.

соответствующих этим уровням методов, отсутствием научной новизны и практической значимости исследования[1].

Эффективность специальных жилищно-правовых методологических приемов находится в увязке с соответствующей предметной областью знаний, существенными свойствами познаваемого объекта. В итоге задача исследователя сводится к адаптации существующих методов исследования к предметной специфике. В самом утрированном виде можно утверждать, что предметная специфика жилищных отношений предопределяет адекватность тех или иных методологических инструментов. Добавим, что цивилистический методологический арсенал находится в постоянной динамике, однако зачастую квалификация тех или иных методологических приемов в качестве частноправовых не соответствует реальному месту этих приемов в системе методологических средств[2].

Догматико-нормативный (или юридико-догматический, догматический правовой) метод предваряет любое юридическое исследование, поскольку его предметом выступают действующие нормы права. Разумеется, что изучение договорного регулирования жилищных отношений происходит непосредственно через призму действующего жилищного и гражданского законодательства. Как замечает В.М. Сырых, принципиальная особенность догматико-нормативного подхода, отличающая его от толкования норм права, сопряжена с тремя целями, которые необходимо достигнуть при использовании обозначенного метода: (1) определение картины состояния правового регулирования (в нашем случае договорного регулирования жилищных отношений); (2) оценка качества правовых норм, анализ этих норм с позиции правовой дефектологии; (3) научное

---

[1] См. об этом: *Зайцев В.В., Демиева А.Г.* О некоторых проблемах научной новизны в цивилистических исследованиях (на примере диссертационных работ) // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 67.

[2] Так, мы присоединяемся к позиции О.А. Кузнецовой, выделившей в качестве частноправовых пять следующих методов: юридико-догматический, толкование правовых норм, историко-правовой, сравнительно-правовой, межотраслевой (см. об этом: *Кузнецова О.А*. Указ. соч. С. 254).

обоснование проведенного анализа, сделанных оценок [1] . Очевидно, что перечисленные цели коррелируют с теми задачами, которые были поставлены в рамках настоящего диссертационного исследования и решены в соответствующих его разделах (например, классифицирование и систематизация договоров, регулирующих жилищные отношения: установление гражданско-правовых особенностей каждого из таких договоров и предложение вариантов совершенствования действующего гражданского и жилищного законодательства в части регламентации договорного регулирования жилищных отношений).

Догматические правовые исследования находятся в увязке с иным частноправовым методом – *толкованием правовых норм*, позволяющим уяснить смысл нормативно-правовых предписаний. Разнообразие видов толкования правовых норм позволяет рассмотреть объект исследования с необходимого научного ракурса. Так, грамматический метод толкования, осуществленный через призму изучения специальной жилищно-правовой терминологии, синтаксического и стилистического анализа, обеспечил уяснение значения центральных жилищно-правовых понятий (например, жилищный фонд, жилое помещение, социальный наем и др.). Системное толкование сделало возможным обнаружение связей жилищно-правовых и гражданско-правовых договорных конструкций, направленных на реализацию конституционного права на жилище. Благодаря телеологическому толкованию нам удалось уяснить и разъяснить цели, которые преследовал законодатель, статуируя те или иные договорные конструкции [2] . Историческое толкование позволило установить связь между действующим и советским жилищным законодательством, учесть конкретно-исторические условия разработки и принятия Жилищного кодекса РФ, оказавшие существенное влияние на систему договорного регулирования жилищных отношений.

---

[1] *Сырых В.М.* История и методология юридической науки: учебник. М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. С. 328.

[2] К примеру, речь идет о договоре социального найма, целевой функционал которого предопределён необходимостью обеспечения жилым помещением лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Эмпирический базис правовой науки включает в себя в качестве необходимого элемента *историко-правовые исследования*, которые позволяют проследить эволюцию политико-правовых явлений. Как верно заметил А.В. Волков, началом качественной научной работы следует считать философские установки или исторические предпосылки объекта исследования[1]. Схожая позиция высказана Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинниковым, по мнению которых, несмотря на доминирование того или иного метода в конкретном научном исследовании, его необходимо предварять историческими предпосылками[2]. Именно поэтому в настоящем диссертационном исследовании уделено специальное научное внимание предпосылкам становления и развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России.

Метод сравнительного правоведения (или компаративный анализ) – не менее значимая часть методологического арсенала настоящей научной работы, что предопределено его способностью рассматривать жилищно-правовые нормы и институты (прежде всего, договорные регуляторы) не автономно, а в сопоставлении с зарубежными аналогами. Так, в работе акцентируется внимание на отсутствии кодификации жилищного законодательства в большинстве зарубежных правопорядков, на учете признака «благоустроенности» при оценке пригодности жилых помещений для проживания в некоторых европейских странах, на непосредственном признании иностранным жилищным законодательством договора в качестве одной из форм удовлетворения жилищной потребности, на перспективах имплементации в российское правовое пространство жилищного узуфрукта и др.

Любое общеправовое явление, к числу которых, безусловно, следует относить и договор, диктует необходимость учета межотраслевых связей[3]. Известно, что самостоятельность *межотраслевого метода* правовых исследований

---

[1] *Волков А.В.* Структура и методология написания академической или научной работы по гражданскому праву // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2017. Вып. 2. С. 92.

[2] См. об этом: *Гонгало Б.М., Крашенинников П.В.* Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права. М.: Статут, 2008. С. 150–195.

[3] См. об этом: *Кузнецова О.А*. Указ. соч. С. 263.

обстоятельно доказана М.Ю. Челышевым, который внес существенный вклад в юридическую методологическую инноватику [1]. Так, изучение договорного регулирования жилищных отношений обусловлено установлением межотраслевых связей, присутствующих, прежде всего, между жилищным, гражданским и земельным законодательством. Специфика метода правового регулирования жилищных отношений требует изучения межотраслевых связей, существующих между жилищным и административным правом.

В рамках межотраслевого метода цивилистических исследований развивается такое популярное научное направление, как «право и экономика», которое, как отмечает О.А. Серова, может значительно усилить критическую функцию цивилистики, обеспечить ее совместным производством знаний [2]. Безусловно, указанный концепт взаимодействия оказывает существенное влияние и на жилищно-правовой сегмент, поскольку жилищные отношения сопряжены с таким экономико-правовым явлением, как жилище.

Использование в жилищно-правовом категориальным аппарате семейно-правовых терминов обозначает потребность в изучении взаимосвязи соответственно жилищно-правовых и семейно-правовых норм. В этом смысле такие термины семейного законодательства, как «семья», «член семьи» и т.д., выступают «стыковыми» понятиями, которые, по справедливому замечанию Д.Х. Валеева и В.Г. Голубцова, в еще большей степени актуализируют межотраслевой метод исследования[3].

Общий анализ методологических основ исследования договорного регулирования жилищных отношений позволяет сформулировать следующие основные выводы. Исходные онтологические установки цивилистического

---

[1] См.: *Челышев М.Ю.* Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. Казань: Изд-во КГУ, 2008. 206 с.; *Он же.* Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование: дис. ... д-ра юрид. наук. Казань, 2008. 501 с.; *Он же.* Концепция оптимизации межотраслевых связей гражданского права: постановка проблемы. Казань: Казан. гос. ун-т, 2006. 160 с.

[2] *Серова О.А., Лескова Ю.Г.* Междисциплинарные исследования: проблемы методологии // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2020. Т. 2. С. 277.

[3] *Валеев Д.Х., Голубцов В.Г.* Методологические аспекты межотраслевых связей гражданского процессуального права // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 37.

исследования договорного регулирования жилищных отношений предопределены теорией деятельности в сочетании с прикладным значением традиционного нормативизма. В основу настоящего исследования положена базовая классификация методологических приемов, концепт которой предполагает выделение всеобщих, общенаучных, частнонаучных и частноправовых методологических приемов. К числу средств философского характера, используемых при исследовании договорного регулирования жилищных отношений, относятся материалистическая диалектика, выполняющая не только собственно методологическую, но и мировоззренческую функцию, в том числе законы и категории диалектики, позволяющие рассмотреть объект исследования во взаимосвязи с иными правовыми явлениями и в развитии.

Арсенал общенаучных методов познания договорного регулирования жилищных отношений включает практически все известные общенаучные приемы, среди которых особое место отведено методу системного анализа, который в совокупности с иными методами предопределил концепт настоящего диссертационного исследования.

Частнонаучные методы исследования договорного регулирования жилищных отношений включают в себя конкретно-социологический анализ, позволивший оценить эффективность норм жилищного и гражданского законодательства; юридическое прогнозирование как разновидность социальных правовых исследований, использованное при проектировании наиболее эффективных договорных моделей жилищных отношений, а также при учете цифровых трансформаций договорного регулирования; математические и статистические методы, а также правовое моделирование.

Среди частноправовых методов исследования договорного регулирования жилищных отношений следует назвать догматико-нормативный метод, который в увязке с грамматическим, системным, телеологическим и историческим толкованием позволил сформировать действительную «законодательную» картину договорного регулирования жилищных отношений. Историко-правовой метод был применен в процессе выявления предпосылок становления и развития

нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России, а метод сравнительного правоведения – сопоставления договорных регуляторов жилищных отношений с зарубежными аналогами. Значение межотраслевого метода правовых исследований было показано через установление межотраслевых связей жилищного, гражданского, земельного, семейного и иных видов законодательства.

Основные выводы главы 1 работы могут быть представлены следующим образом.

Потребность в жилище относится к числу базовых обобщенных материальных потребностей, предпосылкой которой выступает абстрактная потребность в самосохранении. Детализация жилищной потребности происходит в результате приобретения ею предметности, а ее удовлетворение – через интерес, выраженный в нормах права и являющийся предпосылкой субъективных прав. Жилищная потребность в истинном смысле имманентно связана с проживанием, несмотря на то что жилое помещение как абстрактная категория крайне многофункционально.

Политика социального государства, традиционно ассоциирующегося с достаточно высоким уровнем жизни и социальной защищенностью всех граждан, развитой системой социального обеспечения, взаимной ответственностью общества и государства, а также установлением социальной справедливости, неизбежно связана с реализацией права каждого на жилище, поскольку всестороннее развитие человека и максимально равное удовлетворение его потребностей является одной из задач такого государства. Современная отечественная правовая система оперирует, главным образом, тремя группами правовых средств, через использование которых обеспечивается конституционное право на жилище: социальный наем, коммерческий наем и приобретение/строительство жилья.

В условиях социального государства конституционное право на жилище становится неотъемлемым элементом правового статуса, а также нормативным условием вступления граждан в конкретные правоотношения, опосредующие

удовлетворение жилищной потребности. Из сказанного следует, что конституционное право на жилище является статутным правом, которое индивидуализируется в конкретных правоотношениях через реализацию заложенных законодателем правовых возможностей. Иными словами, статутное право на жилище – это потенциальная социально-экономическая возможность участия субъекта в конкретных правоотношениях за счет обладания субъективными правами и обязанностями, в том числе субъективным правом на удовлетворение жилищных потребностей и субъективным правом пользования конкретным жилым помещением. Статутное конституционное право на жилище объективирует в себе государственную волю на обеспечение социальных интересов общества в целом.

Цивилистическое учение о жилищных отношениях в современной частноправовой доктрине базируется на следующих метатеоретических установках: во-первых, определения жилищных отношений находятся в увязке со спецификой объекта – жилища либо спецификой функционального назначения – удовлетворением жилищной потребности; во-вторых, за основу формулирования научного представления о данной метаюридической категории берется не научный, а прикладной подход законодателя, отраженный в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ; в-третьих, большинство доктринальных представлений о жилищных отношениях укладываются в два концептуальных подхода – «широкий», предполагающий включение в перечень жилищных отношений любые отношения, связанные с жилищем, и «узкий», ограничивающий жилищные отношения только использованием жилых помещений несобственниками.

Жилищные отношения – это вид общественных отношений, представляющий собой статическую модель типизированных связей, обусловленных базовой обобщенной материальной потребностью в жилище. В «узком» смысле они связаны только с правом пользования конкретными жилыми помещениями, в «широком» – со всеми отношениями, объектом которых выступает жилище. В отличие от жилищных отношений, жилищное правоотношение – это урегулированное нормами права единичное жилищное отношение, основанное на

статутном конституционном праве на жилище и реализуемое, главным образом, через субъективное право пользования жилым помещением, а также иные права.

Частноправовое регулирование представляет собой подсистему правового регулирования, субъектами которой выступают юридически равные субъекты частного права, а предметом – деятельность этих субъектов в рамках возникающих между ними отношений, в том числе носящих организационный характер, в основе которой лежат частноправовые средства (договорное, локальное, корпоративное и иное регулирование). Под договорным регулированием жилищных отношений в диссертации предложено понимать основанный на децентрализации, диспозитивности и саморегуляции вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а основным правовым средством – договор, опосредующий приобретение, изменение или прекращение прав на жилое помещение или организацию отношений в жилищной сфере с целью удовлетворения потребности в жилье. Очевидно, что договорное регулирование жилищных отношений подразумевает существование целой системы договоров.

К частноправовым регуляторам жилищных правоотношений следует относить договоры, односторонние сделки, решения собраний, согласия и т.д. Однако договорное регулирование доминирует среди иных способов регулирования жилищных отношений. К функциям, на выполнение которых направлено договорное регулирование, относятся построение договорных связей и установление правового режима для контрагентов в рамках этих связей. Функциональное назначение договорного регулирования предопределяет самостоятельное место договора в механизме правового регулирования жилищных отношений.

Связь договорного регулирования жилищных отношений с иными регуляторами общественных отношений (моралью, религией, политикой и т.д.) обусловлена системным характером социальных регуляторов: с одной стороны, договорное регулирование жилищных отношений немыслимо вне системы социального регулирования, а, с другой стороны, система общественных

регуляторов не способна функционировать без договорного регулирования. Кроме того, эффективность договорного регулирования жилищных отношений находится в непосредственной зависимости от того, насколько корректно нормы жилищного права отражают систему социальных ценностей, в основе которой лежат все те же потребности индивида, социальных групп и общества в целом.

Регулятивная функция договора обеспечивает связь между конституционным правом на жилище и удовлетворением жилищной потребности, способы реализации которой получают формализацию через те или иные договорные конструкции. Удовлетворение жилищной потребности есть специфическая функция договоров, опосредующих реализацию конституционного права на жилище. Содержание договоров в сфере жилищных отношений отражает потребность современного общества в целом в жилье, а трансформация содержания указанных договоров является неотъемлемым признаком конфигурации отдельных элементов весьма консервативной жилищной потребности.

В нашей стране жилищное законодательство развивалось достаточно динамично. На формирование и последующее реформирование отечественного жилищного законодательства одновременно повлияли причины экономического, социального, политического, философского, идеологического характера, которые взаимосвязаны настолько, что выделить среди них преобладающие не представляется возможным. Для реализации удовлетворения потребности в жилье требуется формирование соответствующих социально-политических и экономических предпосылок, которые конкретизируются в системах публичного и частного права: в конституционном, гражданском, административном, жилищном, земельном, семейном законодательстве. При этом краеугольным камнем в реализации той или иной модели удовлетворения потребности в жилье является признание государством и обеспечение защиты частной собственности на жилье. Под воздействием указанных факторов меняются (зачастую резко) правовые формы удовлетворения жилищных потребностей граждан. Однако в

любой общественно-политической системе российского общества договорное регулирование жилищных отношений играет важнейшую социальную роль.

В диссертации на основе исторического и межотраслевого методов выделены и охарактеризованы пять этапов развития договорного регулирования жилищных отношений в их взаимосвязи с нормативно-правовым регулированием.

Заметим, что путь эволюции российского жилищного законодательства, берущего истоки у норм об имущественном найме, следует признать весьма непростым. Однако накопленный опыт правового регулирования жилищных отношений, а также достигнутый российским законодателем уровень юридико-технического мастерства позволяют обеспечить адекватное современным жилищным отношениям совершенствование правового регулирования, учитывающее принципы и функции отечественного жилищного права. Думается, что социальная направленность жилищного законодательства должна быть сохранена. Для того чтобы обеспечить системность жилищного законодательства важно избавиться от ненужной детализации отдельных институтов жилищного права, излишнего дублирования норм ЖК РФ и ГК РФ, а также большего количества отсылочных норм.

Говоря о методологии тех или иных правовых исследований, изучению, систематизации и анализу необходимо подвергать не только правовое регулирование исследуемых отношений, но и сами эти общественные отношения; в данном случае – отношения, складывающиеся по поводу жилых помещений. В противном случае исследование будет оторвано от объективной действительности, неприменимо на практике, не будет отвечать реально существующим потребностям государства и общества.

Под методологией жилищно-правовых исследований следует понимать внутренне согласованную, структурированную систему научных методов – приемов и способов научного познания явлений, возникающих в обществе по поводу жилых помещений и правового регулирования соответствующих общественных отношений.

Исходные онтологические установки цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений предопределены теорией деятельности в сочетании с прикладным значением традиционного нормативизма. В основу настоящего исследования положена базовая классификация методологических приемов, концепт которой предполагает выделение всеобщих, общенаучных, частнонаучных и частноправовых методологических приемов. К числу средств философского характера, используемых при исследовании договорного регулирования жилищных отношений, относятся материалистическая диалектика, выполняющая не только собственно методологическую, но и мировоззренческую функцию, в том числе законы и категории диалектики, позволяющие рассмотреть объект исследования во взаимосвязи с иными правовыми явлениями и в развитии.

Арсенал общенаучных методов познания договорного регулирования жилищных отношений включает практически все известные общенаучные приемы, среди которых особое место отведено методу системного анализа, который в совокупности с иными методами предопределил концепт настоящего диссертационного исследования.

Частнонаучные методы исследования договорного регулирования жилищных отношений включают в себя конкретно-социологический анализ, позволивший оценить эффективность норм жилищного и гражданского законодательства; юридическое прогнозирование как разновидность социальных правовых исследований, использованное при проектировании наиболее эффективных договорных моделей жилищных отношений, а также при учете цифровых трансформаций договорного регулирования; математические и статистические методы, а также правовое моделирование.

Среди частноправовых методов исследования договорного регулирования жилищных отношений следует назвать догматико-нормативный метод, который в увязке с грамматическим, системный, телеологическим и истерическим толкованием, позволил сформировать действительную «законодательную» картину договорного регулирования жилищных отношений. Историко-правовой

метод был применен в процессе выявления предпосылок становления и развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России, а метод сравнительного правоведения – сопоставления договорных регуляторов жилищных отношений с зарубежными аналогами. Значение межотраслевого метода правовых исследований было показано через установление межотраслевых связей жилищного, гражданского, земельного, семейного и иных видов законодательства.

Глава 2. Цивилистические основы систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения

2.1. Жилое помещение как нормообразующий и системообразующий объект договорного регулирования жилищных отношений

Любая научная работа, имеющая целью исследование правового регулирования отношений, возникающих по поводу жилых помещений, должна опираться на четкое понимание того, что именно является объектом жилищных отношений. Это связано в первую очередь с тем, что именно жилое помещение является основной, центральной категорией жилищного права. По справедливому замечанию С.И. Сусловой, анализ субъективного права на жилое помещение имманентно связан с анализом собственно объекта, в отношении которого возникает соответствующее право [1] . Исследуется ли какая-то общая часть жилищного права – принципы, функции, способы защиты жилищных прав, либо предметом рассмотрения являются особенности вещных, обязательственных, наследственных прав на жилые помещения, соответствующий анализ следует начинать с исследования природы объекта жилищных правоотношений. В противном случае ученый может столкнуться с определенными сложностями в постижении правовой природы того или иного явления. Например, можно включать апартаменты, койко-места, общее имущество многоквартирного дома и тому подобное в число объектов жилищных правоотношений, а можно не включать. Рассматривать ли части квартир и жилых домов в качестве объектов вещных или обязательственных прав, или это является недопустимым?

Помимо исследования вопросов, связанных с понятием, признаками и видами жилых помещений, в рамках исследования договорного регулирования жилищных отношений особую роль играет выявление сущностных особенностей жилого помещения как специфического, особого объекта общественных

[1] *Суслова С.И.* Функции жилого помещения как объекта жилищных отношений // Семейное и жилищное право. 2013. № 3. С. 45.

отношений, влияющего на нормообразование в гражданском, административном и жилищном праве. Кроме того, нельзя обойти рассмотрением и вопрос о воздействии специфики жилого помещения как объекта обязательственных отношений на формирование системы договоров, регулирующих жилищные отношения.

Выделим основные положения анализа роли категории «жилое помещение» в рамках настоящего исследования. Во-первых, необходимо при помощи метода сравнительного анализа определиться с соотношениями понятий «жилище» и «жилое помещение», установить, что именно является объектом жилищных отношений. Во-вторых, оперируя межотраслевым методом познания, выявить понятие, признаки и виды жилых помещений как объектов нормативно-правового и договорного регулирования[1]. В-третьих, определить роль жилого помещения как объекта жилищных отношений в формировании особых правовых и договорных норм. В-четвертых, при помощи функционального метода оценить роль жилого помещения как системообразующего признака в системе договоров, регулирующих жилищные отношения. И, наконец, основываясь на методе формальной логики, ответить на вопрос о том, является ли жилое помещение объектом или предметом договоров, регулирующих жилищные отношения.

1. Соотношение понятий «жилище» и «жилое помещение»

Потребность в жилье или жилище является основной, базовой потребностью человека, независимо от места обитания той или иной социальной группы. Именно жилище выступает основой удовлетворения потребностей более высокого порядка. Относясь к базовым потребностям первого уровня наравне с водой, пищей, сном, одеждой, жилище позволяет обеспечить потребности второго уровня пирамиды потребностей Маслоу – потребности в безопасности, защите и стабильности [2] . Исходя из важной социально-экономической составляющей потребности в жилье, Российская Федерация вслед за Союзом ССР возвела право

[1] О необходимости использования межотраслевого метода при исследовании данных вопросов, например: *Усольцева Н.А., Усольцев Ю.М.* Проблемы межотраслевого регулирования понятия пригодности жилого помещения для постоянного или временного проживания // Семейное и жилищное право. 2019. № 5. С. 44-47.

[2] *Маслоу А.* Мотивация и личность. М., 2013. 351 с.

граждан на жилище в ранг конституционного, тем самым предопределив дальнейшее развитие жилищного законодательства в качестве особой отрасли российского законодательства[1]. Таким образом, можно сделать вывод, что на наличие социальной базовой потребности в жилье социальное государство отвечает формированием конституционного права на жилище. Термины «жилье» и «жилище» в данном случае должны толковаться как идентичные. В соответствии со ст. 40 Конституции Российской Федерации право на жилище имеет каждый. При этом, «право на жилище – это субъективное право гражданина на приобретение жилого помещения по допускаемым законом основаниям и пользование жилым помещением»[2]. Помимо права на жилище государство признает и право на неприкосновенность этого жилища и невозможность произвольного лишения жилища[3].

Соотношение понятий «жилище» и «жилое помещение» неоднократно рассматривалось как в научной, так и в учебной литературе[4]. В целом, не вдаваясь в подробное описание различных исследований по этому вопросу, необходимо констатировать, что понятие «жилище» является более широким по отношению к понятию «жилое помещение». В данном вопросе нет и не может быть разных подходов. При этом, «жилище» – категория конституционная, нашедшая свое отражение в нормах публичного права – уголовном и уголовно-процессуальном. Отношения, складывающиеся по поводу жилого помещения, как конкретного объекта, нашли свою правовую регламентацию в первую очередь в нормах гражданского права как ядра права частного. Такой законодательный подход представляется совершенно оправданным и единственно верным. Публичное право регулирует социальную потребность, отвечая на запросы общества в

---

[1] *Корнеев С.М.* Основные тенденции развития жилищного права в условиях рыночной экономики // Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. Вып. 26.С. 149.

[2] *Крашенинников П.В.* Жилищное право. С. 23.

[3] *Красавчикова Л.О.* Жилищное право и личные неимущественные права граждан / Актуальные проблемы жилищного права: сб. памяти П.И. Седугина. М.: Статут, 2003. С. 50 - 62.

[4] Обзор соответствующих точек зрения см., например: *Беспалов Ю.Ф.* Понятия «жилище» и «жилое помещение» по законодательству Российской Федерации: сравнительно-правовой анализ // Семейное и жилищное право. 2017. № 2. С. 26-28; *Халдеев А.В.* Соотношение правовых понятий «жилое помещение» и «жилище»: теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. № 6. С. 38-45.

социальном государстве. Поэтому под жилищем – тем, что нуждается в особой защите, понимают не только жилые помещения, но и гостиничные номера, объекты временного размещения и т.д. Однако чаще всего удовлетворение жилищной потребности происходит путем постоянного, круглогодичного пользования специфическим объектом – жилым помещением. Возникающие по этому поводу отношения являются в первую очередь имущественными, могут быть классифицированы на вещные, обязательственные, наследственные и поэтому подпадают под сферу действия частного права. Другими словами, какова бы ни была суть социальной потребности, как бы ни была эта потребность важна для общества и государства, удовлетворение ее будет осуществляться частноправовыми средствами и в первую очередь при помощи гражданско-правовых договоров.

2. Понятие, признаки и виды жилых помещений как объектов жилищных правоотношений

Согласно ст. 15 ЖК РФ, в статусе «объектов жилищных прав» могут находиться только жилые помещения. Из этого следует, что все иные виды имущества, связанные с жилищным сектором (прежде всего, многоквартирные дома, общее имущество собственников в этих домах, в том числе чердаки, подвалы, лестницы и т.д.), не становятся объектами жилищных прав, что в свою очередь предопределяет предмет жилищного права. Им выступают только те отношения, которые непосредственно связаны с жилыми помещениями.

Несмотря на то что с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ прошло полтора десятка лет, вопросы, связанные с понятием, признаками и видами жилых помещений, до сих пор остаются актуальными. К сожалению, в настоящее время законодательство оперирует тремя различающимися определениями жилых помещений. Одно содержит ст. 15 ЖК РФ; другое – Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47[1], третье

[1] *Об утверждении* Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом:

появилось в тексте Гражданского кодекса РФ[1]. Ранее действовавшее советское и российское законодательство никогда подобных определений не содержало.

До введения в действие ЖК РФ в литературе предпринимались попытки сформулировать авторские определения понятия жилого помещения. Так, О.Н. Садиков предлагал понимать под жилым «помещение, законченное строением и принятое в установленном законом порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации)». [2] В.П. Крашенинников считал жилым «помещение, отвечающее установленным санитарным, пожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан».[3] Ю.К. Толстой понимал под жилым «помещение, пригодное для постоянного в нем проживания, хотя бы оно было предоставлено для удовлетворения временной потребности в жилье».[4]

Действующее жилищное законодательство (ст. 15 ЖК РФ) исходит из признания в качестве «жилого помещения» только такого недвижимого имущества, которое является изолированным и пригодным для постоянного проживания граждан. Последний признак обусловлен соответствием санитарным, техническим и иным нормативам, а также другим требованиям законодательства.

В обозначенной норме явно прослеживаются три признака, наличие которых по мнению отечественного законодателя, следует считать достаточными для признания за объектом материального мира статуса «жилого помещения». В научной литературе такой подход законодателя подвергается критике с позиции необходимости придания «жилому помещению» дополнительных обязательных

постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 17.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. С. 702.

[1] Введено Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 27.12.2021. № 52 (часть I). Ст. 8989.

[2] *Комментарий* к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть 2 (постатейный) / отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1996. С. 516.

[3] *Крашенинников П.В.* Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М., 2001. С. 7.

[4] *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учеб. пособие. СПб, 1996. С. 71.

идентифицирующих признаков [1] . Постановление Правительства РФ № 47 содержит уже не три, а четыре признака жилого помещения.

В соответствии со ст. ГК РФ 141.4 (вводится в действие с 01.03.2023) помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Для ответа на вопрос, какими же признаками должно обладать помещение, чтобы считаться жилым, и какие признаки следует отразить законодателю в легальной его дефиниции, разберём изложенные в ст. 15 ЖК РФ признаки и затем иные, предлагаемые в юридической литературе признаки жилых помещений.

1. Изолированность как признак жилого помещения означает обособленность помещения в качестве отдельного строения или обособленность помещения в рамках здания с наличием у такого помещения отдельного выхода на земельный участок, прилегающий к этому жилому помещению, или в места общего пользования (например, на лестничную клетку, в коридор и т.д.). Рассмотренный признак имеет большое значение для придания помещению статуса «жилого помещения». Так, помещения, не являющиеся «изолированными» (например, проходные комнаты) не могут быть объектами жилищного и гражданского права. Они могут отчуждаться, сдаваться внаем, аренду, ссуду исключительно в совокупности друг с другом. В этом и заключается важность данного признака. Он внесен законодателем в определение жилого помещения не случайно, а целенаправленно, чтобы подчеркнуть, что оборотоспособным объектом выступает либо жилой дом, либо отдельная квартира, либо комната как часть жилого дома или квартиры, обеспечивающие безопасность граждан и их право на неприкосновенность частной жизни. Сказанное позволяет заключить, что признак

[1] Наиболее интересными из них являются предназначенность для постоянного проживания (см. об этом: *Кузьмина И.* Понятие жилого помещения // Российская юстиция. №9. 2001. С. 29-30) и юридическое признание помещения жилым (См., например: *Щенникова Л.В.* Вещные права в гражданском праве России. М., 1996. С. 93; *Строгонова Т.П.* К вопросу законодательного закрепления понятия жилого помещения // Юридическая наука и практика: пути развития и совершенствования: сб. ст. Пермь, 2003. С. 137.

изолированности является важной составляющей легальной дефиниции жилого помещения на современном этапе развития российского общества.

2. Отношение помещения к недвижимости означает тесную связь помещения (здания, в котором находится помещение) с земельным участком (ст. 130 ГК РФ). В научной литературе и в практической деятельности в настоящее время приходится сталкиваться с позицией, согласно которой категория недвижимости является неоднозначной ввиду того, что современные технические средства позволяют любое здание переместить с одного места на другое, не нарушая его конструктивные элементы и не нанося ущерба назначению перемещаемого здания. Однако суть недвижимости как особой категории гражданского права все же сводится к тому, является ли объект капитальным и прочно связанным с землей в том смысле, что его перемещение при обычных условиях оборота не осуществляется. Указание на отнесение жилых помещений к категории недвижимости позволяет разграничить понятия «жилище» как таковое (в его конституционном, уголовно-правовом, уголовно-процессуальном смыслах) и «жилое помещение» как особый объект регулирования гражданского и жилищного законодательства. Именно благодаря указанию на признак недвижимости, правоприменитель не относит к объектам жилищного права сборно-разборные конструкции, дома на колесах, юрты и т.п. Следует поддержать позицию Б.М. Гонгало, отвергающего различные фикционные и пространственные «теории жилого помещения и отмечающего недвижимый материальный характер жилого помещения как объекта гражданских прав»[1].

3. Рассматривая такой признак «жилого помещения», как «пригодность для постоянного проживания», важно принимать во внимание существующие санитарные нормы и правила, а также иные требования действующего законодательства, предъявляемые к жилым помещениям. На данный момент в РФ действует нормативный акт – Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47, который регламентирует подобные вопросы (порядок признания

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

помещения жилым и сопутствующие вопросы). Согласимся с Н.В. Корниловой, которая, оценивая рассматриваемый нами признак жилого помещения, подчеркнула, что пригодность для постоянного проживания означает и всесезонность такого проживания: то есть жилое помещение должно быть пригодно для проживания в нем круглогодично [1]. Не стоит останавливаться отдельно на требованиях, предъявляемых действующим законодательством к пригодности помещения, так как они должны быть предметом отдельного исследования не в рамках дискуссии о понятии и признаках жилых помещений. При этом следует учитывать, что именно пригодность для постоянного проживания граждан является едва ли ни основополагающим признаком жилых помещений. М.И. Брагинский совершенно справедливо отмечал, что требования к пригодности жилого помещения для проживания закрепляют как частные, так и публичные интересы [2]. Общество заинтересовано в том, чтобы граждане проживали в жилье, отвечающем требованиям безопасности. Не случайно безопасность жилых помещений является одним из принципов жилищного права, упомянутых в ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Жилое помещение должно быть безопасным как для граждан в нем проживающих, так и для всех прочих лиц – лиц, обслуживающих жилые помещения, посещающих их, и даже для граждан, проходящих мимо того или иного жилого здания. Однако следует подчеркнуть, что признак пригодности жилых помещений тесно связан с признаками недвижимости и изолированности. Ведь пригодность может быть в полной мере обеспечена как раз в изолированных помещениях, являющихся зданиями капитального типа, либо находящимися в таких зданиях.

Таким образом, следует признать, что все три рассмотренные признака действительно необходимы для признания помещения жилым.

---

[1] *Корнилова Н.В.* Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. 2007. № 3. С. 4.

[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 688.

П.В. Макеев, анализируя различные научные воззрения на понятие и признаки жилых помещений, выделяет три основных подхода [1] . Согласно первому, изолированность и отношение к недвижимости – признаки, присущие любому помещению. Разграничение же жилых и нежилых помещений заключается, по сути, лишь в признаке пригодности для постоянного проживания граждан. Второй подход сводится к признанию ключевого значения за признаком предназначенности. Третий базируется на необходимости компиляции двух указанных признаков в рамках одной дефиниции. Так, по мнению Н.В. Корниловой, предназначенность для постоянного проживания есть главный квалифицирующий признак жилого помещения, ввиду чего требуется соответствующая коррекция жилищного законодательства[2].

Однако предназначенность помещения для проживания – вовсе не признак жилого помещения, и именно поэтому он и не нашел отражения в легальном определении, содержащемся в ст. 15 ЖК РФ. «Предназначенность для проживания граждан» – это функция жилого помещения, его роль в социально-экономической жизни общества.

Помещение признается жилым не потому, что оно предназначено для постоянного проживания, а оно предназначено для проживания потому, что является жилым.

Например, лицу принадлежит нежилое помещение на первом этаже многоэтажного многоквартирного дома. Функциональное назначение этого помещения имманентно связано с предпринимательской деятельностью: в нем много лет находился офис по продаже канцтоваров мелким оптом или стоматологический кабинет. Собственник принимает решение о переводе этого помещения в жилое, подает соответствующее заявление в орган местного самоуправления, который такой перевод осуществляет. С момента регистрации права на помещение как на жилое меняется функция этого помещения – оно теперь должно использоваться для проживания граждан, в противном случае

---

[1] *Макеев П.В.* О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 6. С. 44.

[2] *Корнилова Н.В.* Указ. соч. С. 4.

собственник может быть принудительно лишен прав на него в порядке ст. 293 ГК РФ.

Таким образом, не может идти речи о дополнении понятия жилого помещения термином «предназначенность» в связи с тем, что предназначенность не может рассматриваться как признак жилого помещения, а должна квалифицироваться как его функция.

В связи с этим не представляется возможным согласиться с позицией И.Д. Кузьминой, полагающей, что непригодность не отменяет автоматически признака предназначенности, равно как и утрата пригодности не приводит автоматически к утрате помещением статуса жилого, что при формулировании понятия жилого помещения «законодатель должен возвратиться к такому объективному и бесспорному их признаку, как предназначенность помещения»[1].

Помимо рассмотренных выше признаков жилых помещений необходимо остановиться еще на такой категории, как «юридическое признание помещения жилым». Этот признак не так часто подвергается анализу в юридической литературе, что представляется не совсем верным в рамках последних тенденций законодательного регулирования как гражданских, так и жилищных отношений. Рассуждая на эту тему, И.А. Дроздов подчеркивает, что под жилыми помещениями следует понимать только те объекты недвижимости, отличающиеся признаком пригодности для постоянного проживания, которые учтены соответствующими инвентаризационными органами[2].

Именно юридическое признание помещения жилым – его постановка на учет в качестве жилого помещения – и порождает возможность применения к отношениям, возникающим по его поводу, норм жилищного права. Наличие указанных в ст. 15 ЖК РФ признаков (недвижимость, изолированность, пригодность) само по себе не превращает помещение в жилое. При наличии только лишь этих признаков на отношения, возникающие по поводу такого объекта, не будут распространяться нормы о купле-продаже жилых помещений, о

[1] *Кузьмина И.Д.* Указ. соч. С. 30.
[2] *Дроздов И.А.* Указ. соч. Понятие и признаки жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 13.

договорах найма и т.д. Лишь после соблюдения процедур, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (порядок признания помещения жилым) или гл. 3 ЖК РФ (перевод нежилых помещений в жилые), в отношении помещения устанавливается режим жилого. То, что учтено органами технической инвентаризации в соответствии с нормативными правовыми актами как жилое, то и является жилым.

Выше было указано, что представляется оправданным на сегодняшний день сохранение трех легальных признаков жилого помещения – недвижимость, изолированность и пригодность для постоянного проживания. Если рассматривать необходимость дополнения этих признаков таким, как юридическое признание помещения жилым, следует проанализировать сформированную Конституционным Судом РФ правоприменительную практику: обновленное жилищное и гражданское законодательство с учетом усовершенствованного подхода к системе публичного учета жилищного фонда исходит из единственно учитываемого критерия к квалификации жилого строения – его фактическую пригодность для постоянного проживания. Стало быть, этот критерий может быть использован и в отношении расположенных на садовых земельных участках жилых строений в контексте их квалификации в качестве составной части индивидуального жилищного фонда. Очевидно, что нет законодательных препятствий для использования жилых строений на ряду с иными целями для постоянного или преимущественного проживания[1]. Таким образом, следует отметить, что не сейчас, но в обозримой перспективе внедрение такого признака в легальную дефиницию жилого помещения является вполне возможной, допустимой и обоснованной.

Остановимся еще на таком признаке жилого помещения, как «благоустроенность». Термин «благоустроенность» известен отечественному жилищному праву достаточно давно, однако он никогда всерьёз не

[1] *По делу о* проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан: постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 № 7-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.

рассматривался как обязательное требование, которому должны отвечать все жилые помещения. В настоящее время можно встретить в литературе указание на необходимость придания благоустроенности обязательного признака жилого помещения. Так, О.В. Кириченко отмечает: в некоторых зарубежных правопорядках к числу обязательных признаков, квалифицирующих жилое помещение в качестве пригодного для проживания, относится благоустроенность [1] . При этом необходимо учитывать, что признак благоустроенности, о котором иногда идет речь в законодательстве зарубежных стран, является не обязательным признаком всех жилых помещений, а выступает в качестве обязательного требования к качественным характеристикам жилых помещений, предоставляемых по договорам найма.

Как замечает А.А. Малахова, такой дополнительный признак жилого помещения, как «благоустроенность», отличается относительностью: динамика данного признака сопряжена с развитием градостроительства и предопределена местными факторами[2].

Действующее российское жилищное законодательство не предъявляет требования о благоустроенности к жилым помещениям в целом. Это и не представляется возможным. В противном случае огромная доля жилых помещений (являющихся недвижимыми, пригодными для постоянного проживания и изолированными) должна быть исключена из жилищного фонда. Речь в первую очередь идет, безусловно, о помещениях в небольших городах и поселках городского типа.

Действующее законодательство аналогично зарубежным правопорядкам содержит упоминание о необходимости в некоторых случаях соответствия жилых помещений критерию благоустроенности. В качестве примера можно привести выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения согласно ст. 85 ЖК РФ или п. 4 Постановления Правительства РФ от 26 января

---

[1] *Кириченко О.В.* Пригодность для постоянного проживания – сущностный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 43.

[2] *Малахова А.А.* Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ // Юрист. 2006. № 10. С. 50.

2006 г. № 42: «Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта»[1].

Таким образом, благоустроенность – это определённый ситуационный признак жилого помещения, представляющий собой критерий качества помещения – дополнительные требования к техническим характеристикам помещения или его составных элементов, устанавливаемые органами местного самоуправления, исходя из тех характеристик, которым отвечают более половины помещений конкретного населенного пункта.

Исходя из изложенного, «благоустроенность» как ситуационный признак жилого помещения не может найти отражения в легальном определении жилого помещения.

Подводя итоги, следует сделать вывод о том, что легальная дефиниция жилого помещения, сформулированная в ст. 15 Жилищного кодекса РФ, содержит в себе три необходимых и достаточных признака жилых помещений и не нуждается в корректировке в настоящее время.

В соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса к видам жилых помещений относятся: жилой дом и часть жилого дома, квартира и часть квартиры, комната.

Наименьшей структурной единицей среди жилых помещений является комната. Под комнатой принято понимать часть жилого дома или квартиры, предназначенную для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Методологически неверно использование в литературе и в правоприменительной практике термина «жилая комната». Разделение комнат на жилые и нежилые с позиций жилищного законодательства является

[1] *Об утверждении* Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 (ред. от 18.07.2016) //Российская газета. 17.02.2006. № 34.

необоснованным. Любая комната как возможный самостоятельный объект жилищных прав является жилой, исходя хотя бы из того, что она предназначена для непосредственного проживания граждан. Безусловно, возможна ситуация, когда собственник или наниматель жилого помещения какую-либо из комнат в квартире или в доме используют в качестве вспомогательного помещения для хозяйственных нужд, хранения вещей и т.п. При этом такое, возможно, временное решение об использовании комнаты в качестве вспомогательного помещения не дает основания считать ее нежилой с позиций жилищного и гражданского законодательства.

Само по себе закрепление комнаты в качестве самостоятельного объекта жилищных прав зачастую подвергается в юридической литературе определенной критике. [1] К примеру, по мнению И.А. Дроздова, тот факт, что жилищное законодательство закрепляет за комнатами статус самостоятельных объектов гражданских прав, лишь свидетельствует о неспособности государства в полной мере решить жилищную проблему[2].

Однако в дореволюционной, советской и постсоветской России комнаты были объектом обязательственных и вещных правоотношений. Их сдавали внаем и в поднаем, предоставляли на условиях срочного и бессрочного пользования ссудополучателям, рентополучателям, отказополучателям. Подобная практика широко распространена и сейчас. Комнаты являются самостоятельными объектами права собственности, возникшими и возникающими в процессе приватизации жилищного фонда.

Следует безусловно согласиться с мнением П.В. Крашенинникова о том, что оборот комнат как самостоятельных объектов гражданского права является нежелательным[3]. Однако в существующих социально-экономических условиях и при современном поступательном экономическом развитии страны следует

---

[1] *Корнилова Н.В.* Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. 2007. № 3. С. 7.
[2] *Дроздов И.А.* Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 15.
[3] *Крашенинников П.В.* Жилищное право. М.: Статут, 2008. С. 34.

исходить из объективной невозможности сейчас и в ближайшие десятилетия исключить комнаты из гражданского оборота.

Таким образом, комната является самостоятельным видом жилого помещения в настоящее время и продолжит им являться в обозримом будущем.

Как известно, комнаты можно условно подразделить на изолированные и неизолированные. К неизолированным комнатам, по нашему мнению, следует относить любые смежные комнаты, т.е. как «проходную» комнату – имеющую выход в другую комнату в квартире или в жилом доме, так и «запроходную» комнату, т.е. комнату, имеющую выход только в другую – проходную комнату. Отдельного внимания заслуживает вопрос о признании таких комнат самостоятельными объектами гражданских и жилищных прав. Некоторые исследователи отмечают невозможность для неизолированной комнаты (проходной и запроходной) быть самостоятельным объектом договора найма жилого помещения [1]. Противоположная позиция заключается в возможности сдачи неизолированных комнат внаем, поднаем, поселения временных жильцов в такие комнаты[2].

Неизолированные комнаты (отдельно друг от друга), как не отвечающие признаку изолированности жилого помещения, исключаются из гражданского оборота. Они не могут быть объектами вещных прав. Не могут они выступать и объектами большинства обязательственных правоотношений (купля-продажа, мена, дарение, рента, аренда, наем, ссуда). В случае возникновения подобных обязательств, сделка, их породившая, будет по своей правовой природе недействительна, как противоречащая требованиям закона.

Б.М. Гонгало справедливо отмечает возможность возникновения только некоторых жилищных прав на неизолированные части жилого дома и квартиры[3]. Жилищные права в неизолированных комнатах могут возникать вследствие заключения договоров, не подразумевающих передачу объекта стороне договора.

---

[1] См., например: *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2016. С. 395.

[2] См., например: *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2007. С. 110.

[3] *Постатейный* комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. С. 98 (автор главы – проф. Б.М. Гонгало).

Речь идет о соглашениях о вселении временных жильцов, поднанимателей, членов семьи собственника и членах семьи нанимателя или поднанимателя жилого помещения. Подобные отношения также являются частью постсоциалистической реальности российского общества. Признание таких сделок недействительными, применение последствий их недействительности, установление какой бы то ни было правовой (например, административной) ответственности за заключение подобных сделок привело бы на современном этапе социально-экономического развития российского общества к серьезным проблемам не только частноправового, но и публично-правового характера. Российская Федерация, как социальное государство, закрепив в ст. 40 Конституции право на жилище и обязанности публичных органов создавать условия для осуществления права на жилище, не может в настоящее время не признавать жилищные права граждан, вынужденных проживать в неизолированных комнатах квартир и жилых домов. По этим же причинам никто не оспаривает законность заключения договоров найма и поднайма неизолированных комнат, например, студентами, снимающими такие комнаты у пенсионеров, для которых заключение подобных сделок является единственной возможностью получения дополнительного дохода. Таким образом, неизолированные комнаты хотя формально и исключены из гражданского оборота, что представляется достаточно обоснованным, продолжают быть объектами обязательств, возникающих из договоров найма и поднайма, а также соглашений о вселении временных жильцов, нанимателей, поднанимателей и членов семей собственников, нанимателей и поднанимателей. В связи с изложенным предлагаем внести изменения в ст. 16 Жилищного кодекса, указав, что неизолированные комнаты в квартирах и жилых домах могут выступать объектами договоров, порождающих право пользования жилыми помещениями.

Следующими объектами жилищных прав выступают квартира в многоквартирном доме и жилой дом. В отношении дефиниций этих объектов в литературе существенно меньше споров, однако определенные дискуссии по этому поводу имеются. Например, П.В. Макеев предлагает исключить указание

на структурную обособленность из легального определения квартиры, основываясь на синонимичности терминов «изолированное» и «структурно обособленное»[1]. Полагаем, однако, что в данном случае указание на структурную обособленность квартиры в многоквартирном доме является не простым повторением признака изолированности, а подчеркивает отличие многоквартирного дома от жилого и позволяет считать одной квартирой объект, созданный при объединении двух и более квартир или увеличении квартиры за счет пристроек и присоединения части общей площади к конкретной квартире. При этом, следует согласиться с позицией П.В. Макеева о том, что «прямой доступ из квартиры возможен не только к помещениям общего пользования в многоквартирном доме, но и непосредственно на земельный участок, на котором такой дом расположен»[2]. Данная неточность законодательства привела к тому, что в течение нескольких лет после введения Жилищного кодекса в действие некоторые территориальные подразделения Росреестра регистрировали права на квартиры в таунхаусах (коттеджах) в качестве долей в праве собственности, полагая такие дома жилыми, а не многоквартирными, несмотря на соответствующее определение многоквартирного дома в п. 6 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

«Конструкция жилого дома предполагает наличие в нем как комнат, так и помещений вспомогательного назначения, которые служат удовлетворению бытовых и иных нужд, предопределённых проживанием в таком здании» (ст. 16 ЖК РФ). Здесь также считаем возможным поддержать позицию П.В. Макеева о необходимости уточнения легальной дефиниции жилого дома указанием на возможность его состоять не только из нескольких, но и из одной комнаты и помещений вспомогательного использования.

По поводу выделения в ЖК РФ указанных трех видов жилых помещений в научной литературе серьезных дискуссий не ведется. Что касается легализации

---

[1] *Макеев П.В.* Об определениях понятий видов жилых помещений в новом Жилищном кодексе // Право и политика. 2008. №12. С. 3069.

[2] Там же.

частей квартиры и жилого дома, то подобный шаг законодателя был подвергнут многочисленной критике.

Категория «частей жилых помещений» выглядит весьма некорректной хотя бы потому, что в действительности речь идет об отдельной комнате, которая по своим свойствам может быть индивидуализирована, изолирована и является пригодной для постоянного проживания. Аналогичная позиция высказывается и в жилищно-правовой доктрине. Так, П.В. Макеев замечает, что часть жилого дома и часть квартиры непременно ассоциируются с комнатой, об этом же свидетельствует и буквальное толкование ст. 16 ЖК РФ[1]. Такую же позицию в этом вопросе занимает и В.Н. Литовкин[2].

Не представляется возможным согласиться с иными воззрениями на части квартиры или комнаты. Нельзя считать частью квартиры или дома комнату (комнаты) и помещения вспомогательного использования вне этой комнаты. Невозможно считать частью квартиры часть комнаты в этой квартире. Такое положение вещей противоречит признакам изолированности и пригодности для проживания, заложенным в определении жилого помещения. Вообще, выделение частей жилого помещения неизбежно приводит к проблемам в правоприменительной деятельности. Если в решении суда установить право пользования частью дома, не конкретизировав эту часть, решение становится неисполнимым. Если в гражданско-правовом договоре по передаче жилого помещения указать лишь «часть квартиры», такой договор будет являться незаключенным ввиду несогласованности предмета (невозможности его установить, невозможности осуществить государственную регистрацию обременения или перехода права). В качестве примера можно привести Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016), в котором Верховный Суд указал, что «часть жилого дома может быть поставлена на кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта, если она обособлена и

---

[1] *Макеев П.В.* К вопросу о видах жилых помещений // Жилищное право. 2011. № 4. С. 86.
[2] *Литовкин В.Н.* Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2001. № 2. С. 56.

изолирована», но не отметил, что фактически в рассмотренном им деле жилой дом превратился в многоквартирный. [1] Согласно позиции Росреестра, «если здание можно отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такового соответствует признакам индивидуального жилого дома, постановка такого блока на государственный кадастровый учет может быть осуществлена в качестве здания с назначением «жилой дом» и наименованием «жилой дом блокированной застройки» или «блок жилого дома блокированной застройки»[2].

Мы исходим из целесообразности отказа от указания в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ на части квартиры и жилого дома.

Помимо рассмотренных видов жилых помещений в литературе предлагаются иногда и иные виды: койко-место, наемный дом, многоквартирный дом, коттедж, таунхаус, апартаменты. Безусловно, такие объекты недвижимости, как коттеджи, садовые и дачные дома, таунхаусы, должны оцениваться с позиций их соответствия требованиям, которым должны отвечать жилые помещения и, исходя из их структурного деления при включении в жилищный фонд, такие объекты должны признаваться либо жилым домом, либо многоквартирным. Оснований для признания за подобными объектами статуса самостоятельного вида жилых помещений на сегодняшний день нет. Естественно, и наемный дом не является самостоятельным видом жилого помещения, а выступает как особая разновидность жилого или многоквартирного дома со специальным правовым режимом. Аналогичным образом должен разрешаться вопрос и о правовом режиме апартаментов. Если помещение отвечает признакам жилого помещения, предусмотренным законом, оно может включаться в жилищный фонд в качестве квартиры. Если не отвечает, то и рассматривать такое помещение в качестве жилого не следует.

Многоквартирный дом в отличие от жилого дома не отнесен законодателем к видам жилых помещений, что представляется обоснованным. Многоквартирным домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47

---

[1] Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. №7.

[2] О рассмотрении обращения [Электронный ресурс]: письмо Росреестра от 26.08.2016 №14-07394/16. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. А.А. Иванов совершенно справедливо отмечает, что единственным отличием многоквартирного дома от жилого является отсутствие в последнем квартир[1]. То есть жилой дом состоит из помещений хоть и изолированных, но не являющихся квартирами. Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ в статью 15 ЖК РФ введено понятие многоквартирного дома[2], согласно которому многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество собственников, указанное в статье 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Одной из наиболее дискуссионных категорий является «койко-место».

Так, И.Б. Марткович считал, что при предоставлении места в общежитии речь идет о части комнаты[3], что в рамках современного правового регулирования представляется невозможным. Ю.П. Свит уже после введения в действие ЖК РФ отмечала, что речь идет о предоставлении места в общежитии[4]. Ю.К. Толстой указывает: «Было бы, однако, юридически грамотнее прямо записать в законе, что нанимателю-одиночке в общежитии может быть предоставлено и койко-место. На практике это нередко и происходит»[5]. Указанная точка зрения не может быть безоговорочно поддержана, поскольку вступает в прямое противоречие с легальной дефиницией жилого помещения.

---

[1] *Иванов А.А.* Вопросы недвижимости в новом жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. №6. С. 90.

[2] О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2022. № 1 (Часть I). Ст. 45

[3] *Марткович И.Б.* Осуществление права на жилище. М., 1984. С. 42.

[4] *Свит Ю.П.* Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3. С. 8.

[5] *Толстой Ю.К.* Указ. соч. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. С. 53.

Иного мнения придерживается, например, Г.Ф. Шешко, полагающая, что речь в любом случае должна идти о комнате в общежитии [1]. Более оправданной представляется последняя из приведенных позиций[2].

Таким образом, следует признать статус видов жилых помещений исключительно за комнатами, квартирами и жилыми домами. Необходимо исключить упоминание о частях квартиры и жилого дома как видах жилых помещений из ст. 16 ЖК РФ.

3. Нормообразующее значение жилого помещения

Роль жилого помещения в нормообразовании переоценить сложно: ряд объектов общественных отношений имеет такую особую специфику, которая понуждает законодателя к формированию особых правовых норм. На значение жилого помещения в нормообразовании обращает внимание Ю.В. Романец: особым видом договора купли-продажи недвижимости выступает купля-продажа жилого помещения. Специфика этой договорной конструкции предопределена тем, что жилое помещение обладает особыми признаками, помимо тех признаков, которые свойственны недвижимости в целом. Так, жилое помещение характеризуется особым функциональным предназначением – используется для постоянного проживания граждан, что само по себе свидетельствует о необходимости формирования дополнительной правовой базы [3]. Речь здесь, конечно, должна идти не только о предназначенности, но и в первую очередь о пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

Такое нормообразование происходит под влиянием различных социально-экономических, политических и иных факторов. Оно зависит от политического строя, экономического уровня развития государства, культурного развития общества; может быть обусловлено религиозными причинами. Среди прочих специфических объектов материального мира следует назвать, например, оружие,

---

[1] *Шешко Г.Ф.* Новый жилищный кодекс Российской Федерации. Вводный комментарий. Официальный текст. М., 2005. С. 30.

[2] Скорее мы имеем дело с договором найма комнаты (как объекта жилищных прав) в общежитии, предоставленной по нескольким документам, образующим единый договор найма со множественностью лиц на стороне нанимателя.

[3] *Романец Ю.В.* Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2006. С. 300.

культурные ценности, животных, недра и другие природные ресурсы, недвижимое имущество. Однако не любые базовые потребности человека, имеющие овеществленную форму, приводят к комплексному нормообразованию. Так, потребность в питании, выраженная в продуктах питания, порождает определенное специфическое правовое регулирование в виде существования публичных договоров, тарификации цен на основные продукты питания и т.д. Однако вокруг этих продуктов не возникает особая отрасль законодательства, не формируются специфические вещные, корпоративные, наследственные нормы права. В отношении культурных ценностей сформированы особые нормы (например, последствия ненадлежащего обращения с такими ценностями может привести к принудительному их выкупу). Более детально подходит законодатель к правовому регулированию режима недвижимого имущества в целом – специфические нормы содержат части 1, 2, 3 ГК РФ, иные нормативные акты; приняты отдельные федеральные законы «О государственной регистрации недвижимости», «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Другими словами, объекты, служащие удовлетворению базовых социальных потребностей в социальном государстве, зачастую получают особое правовое регулирование, оказывая влияние на нормообразование. Объем такого влияния может быть различным и может выражаться в существовании небольшого количества правовых норм либо в принятии некоторого количества отдельных нормативных правовых актов.

Безусловно, объект договора не может являться единственным нормообразующим фактором. К нормообразующим признакам договоров, например, относят, помимо предмета правоотношения, направленность договора, возмездность (безвозмездность) и иные юридические и экономические признаки[1]. Следует учитывать, что в ряде случаев объект имеет нормообразующее значение как таковой, а иногда нормообразование происходит под влиянием совокупности нормообразующих факторов.

---

[1] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 36, 41.

Наиболее значимое влияние на нормообразование в Российской Федерации оказали такие две разновидности недвижимого имущества, как земельные участки и жилые помещения. Вокруг двух данных объектов, постепенно проходя сложный исторический путь, под влиянием различных социально-политических и экономических факторов в нашей стране формируются две комплексные отрасли законодательства – земельное и жилищное, центральное место в которых занимают кодифицированные акты. Таким образом, не только сама базовая потребность, но и именно специфические качества объекта в данном случае влияют на процесс нормообразования.

Причины свойства нормообразования жилого помещения очевидны. Это не только высокая стоимость жилья как объекта недвижимости, не только широкая востребованность в гражданском обороте (доля жилых помещений в обороте недвижимости в России достигает порядка 90%), но и в первую очередь его естественные и юридические свойства – пригодность для постоянного проживания. Пригодность для постоянного проживания обеспечивает не только удовлетворение потребности в жилище и в защите, но и дает гражданину возможность стоять на медицинском учете, пользоваться социальными благами (школы, детские сады, социальная карта), пользоваться социально-политическими правами (избирательные и др.) и т.д.

Нормообразующее значение жилого помещения прослеживается в регулировании вещных, обязательственных, корпоративных, наследственных и преимущественных отношений[1]. Законодатель вынужден урегулировать права на жилые помещения собственников и членов их семей, отказополучатей, рентополучателей, нанимателей и членов их семей, поднанимателей и временных жильцов, залогодателей и залогодержателей и т.д. Даже такие отношения, как аренда, законодатель корректирует с учетом специфики жилого помещения; создаются особые юридические лица[2].

---

[1] О возможности выделения преимущественных правоотношений см., например: *Гражданское* право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2019. С. 107.

[2] Речь, в частности идет о жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов, товариществах собственников жилья.

Говоря о жилом помещении как нормообразующем факторе в договорных отношениях, следует понимать, что рассмотренная специфика жилого помещения оказала в прошлом и продолжает оказывать сейчас серьезное, ключевое влияние на возникновение и развитие норм, регулирующих жилищные отношения. Как известно, древнерусское право и дореволюционное законодательство не содержали норм, регламентирующих жилищный наем. Однако заключаемые на практике договоры по пользованию жилыми помещениями требовали развития права в соответствующем направлении, что в конечном счете и привело к становлению жилищного законодательства как отдельной, относительно самостоятельной, хоть и комплексной отрасли российского законодательства[1].

Другими словами, жилое помещение как объект договорного регулирования имеет нормообразующее значение. Признание данного факта позволяет выделить в отдельную, особую группу все договоры, объектом которых выступает жилое помещение, и должно послужить базой для формирования унифицированных норм, регламентирующих любые отношения, возникающие из таких договоров, независимо от иных нормообразующих и системообразующих признаков – направленность, возмездность, субъекты и т.д.

4. Системообразующее значение жилого помещения

Рассматривая роль жилого помещения в нормообразовании в контексте договорного регулирования жилищных отношений, следует иметь в виду и значение жилого помещения как объекта гражданско-правовых договоров в системообразовании в рамках гражданско-правовых договоров.

Договоры, регулирующие жилищные отношения, существуют не сами по себе. Являясь по своей природе имущественными или организационными гражданско-правовыми договорами, они в любом случае объективно входят в существующую систему гражданско-правовых договоров. Задача исследователя состоит в том,

[1] Об отраслеобразовании см., например: *Уфимцева Е.В.* Отраслеобразование в современном российском праве: доктринальные основы и критерии: автореф. дис... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2017. 36 с.

чтобы познать систему договоров, регулирующих те или иные общественные отношения, как объективно существующую реальность[1].

Если объект – жилое помещение – как системный признак позволяет сформулировать унифицированные положения, применимые ко всем договорам, регулирующим жилищные отношения, то он имеет самостоятельное системообразующее значение.

Согласно Ю.В. Романцу, «для установления значимости системного признака большое значение имеют характер и степень его влияния на правоотношения»[2]. Жилое помещение, безусловно, носит базовый, основополагающий характер в смысле его влияния на правоотношение, так как именно в отношении этого объекта формируется особое, специфическое – жилищное правоотношение, в первую очередь призванное удовлетворить потребность граждан в жилье, порождающее возможность использовать объект материального мира для постоянного или временного проживания. Каким образом будет осуществляться удовлетворение потребности – это вопрос второго порядка, но удовлетворяться она может исключительно в жилом помещении. Исходя из этого, характер влияния объекта – жилого помещения на правоотношение является ключевым и должен быть в любом случае учтен при анализе системы гражданско-правовых договоров.

Системообразующее значение жилого помещения как объекта жилищных прав предопределено его специфическими свойствами, вызывающими к жизни ряд уникальных договорных конструкций. Эти конструкции вписываются в систему гражданских договоров в качестве его структурных элементов. Например, среди договоров купли-продажи недвижимости официально согласно ст. 558 ГК РФ выделяется договор продажи жилого помещения. Аналогично могли бы быть выделены договоры мены и дарения жилых помещений, которые законодатель не называет, несмотря на их существование. В череде договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением выделена возможность передачи жилья

---

[1] *Толстой Ю.К.* О теоретических основах кодификации гражданского законодательства // Известия высших учебных заведений. Правоведение. Л, 1957. № 1. С. 42-55.
[2] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 47, 85.

под выплату ренты. Среди обязательств по передаче имущества в пользование договоры найма жилых помещений сформировали целую группу из четырех относительно самостоятельных договоров, фактически образовав некую подсистему. В договорах подрядного типа сформирован отдельный договор участия в долевом строительстве именно благодаря влиянию объекта – жилого помещения.

В литературе даже было высказано мнение о необходимости признания за «жилищно-правовыми» договорами самостоятельной роли как за сделками «между собственником или иным титульным владельцем жилого помещения и физическим лицом о проживании в предоставленном жилом помещении»[1]. Такая позиция является, конечно, несостоятельной, не учитывает имущественный гражданско-правовой характер большинства договоров, регулирующих жилищные отношения.

Можно констатировать, что жилое помещение, выступая особым объектом гражданского права, влияет на формирование определенных элементов системы гражданско-правовых договоров. Все элементы, сформированные таким образом, ввиду общности объекта представляют собой определенную систему договоров, регулирующих жилищные отношения, но одновременно являясь частью системы гражданско-правовых договоров, они не могут рассматриваться отдельно, в отрыве от этой системы.

5. Предмет и объект договоров, регулирующих жилищные отношения

Анализируя проблемы договорного регулирования жилищных отношений, необходимо правильно сформировать понятийный аппарат, который должен использоваться одновременно в цивилистике, правотворчестве и в правоприменительной практике. Вопрос о предмете и объекте гражданско-правовых договоров неоднократно поднимался в юридической литературе.

Действующее законодательство называет существенным условием любого гражданско-правового договора его предмет (ст. 432 ГК РФ). Однако понятий

---

[1] *Батова О.В.* Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации. С. 10.

предмета договора, либо предмета обязательства Гражданский кодекс РФ не содержит.

Путаница возникает и в связи с непоследовательностью законодателя при формировании норм об отдельных видах обязательств в самом Гражданском кодекс РФ и в иных федеральных законах. Так, в ст. 554, 572, 666, 741, 807 ГК и в ст. 62, 91.4, 100 ЖК РФ речь идет о предмете договора как его существенном условии. В ст. 607, 637, 1013 ГК и в ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 214-ФЗ существенными условиями договоров названы соответствующие объекты материального мира, в том числе жилые помещения.

Ситуация осложняется и тем, что в цивилистической литературе нет единства и по вопросу соотношения понятий «объект права», «объект правоотношения» и «объект договора». Считаем возможным поддержать точку зрения о необходимости признать все эти три понятия совпадающими.[1]

Среди корифеев цивилистики не сложилось единого мнения и по поводу предмета (объекта) гражданских правоотношений. Позиции, высказанные в юридической литературе, достаточно разнообразны. В понятие объектов правоотношения включают только предметы материального мира или предметы материального и духовного мира[2], либо дополняют эти «предметы» действиями участников правоотношения[3]. С других позиций под объектами следует понимать лишь поведение обязанных лиц[4]. Имеются и совершенно неожиданные решения по этому поводу, согласно которым допускается существование безобъектных правоотношений[5], либо в качестве объекта рассматриваются воля и сознание

---

[1] *Обыденнов А.Н.* Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. 2003. № 8. С. 61-67.

[2] *Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940.* С. 22; Алексеев С.С. Об объекте права и правоотношения // Вопросы общей теории права. М., 1960. С. 301, 392; *Батова О.В.* Понятие и особенности предмета жилищно-правовых договоров // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 11. С. 70-77.

[3] *Кечекьян С.Ф.* Правоотношения в социалистическом обществе. М., 1958. С. 142.

[4] *Иоффе О.С., Шаргородский М.Д.* Вопросы теории права. М., 1961. С. 230.

[5] *Халфина Р.О.* Общее учение о правоотношении. М., 1974. С. 213-217.

обязанных лиц [1]. Имеется и точка зрения о том, что объектом правоотношения выступает само общественное отношение, подлежащее регулированию[2] .

В ст. 128 ГК РФ перечислены объекты гражданских прав, к которым сейчас относятся: вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Говоря конкретно о договорах, например, Д.И. Мейер считал предметом гражданских договоров право на чужое действие [3] . О.С. Иоффе предлагал «выделять в договоре юридический объект (действие или бездействие) и материальный объект (то, на что направлено поведение – вещи или иные блага)»[4]. А.Н. Обыденнов понимает под предметом договора объект материального или нематериального мира [5] . В.В. Витрянский считает, что предметом всякого договора являются действие или бездействие[6]. В.А. Малышев, проведя довольно подробное интересное исследование категорий «объект» и «предмет» договора, приходит к выводу о том, что объекта договора не существует в принципе, а под предметом следует понимать само правоотношение, т.е. содержание обязательства [7] . Ю.А. Свирин, основываясь на том, что договор представляет собой основание возникновения гражданско-правового обязательства, предлагает

---

[1] *Лапач В.А.* Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. С. 56-108.
[2] *Толстой Ю.К.* К теории правоотношения. Л., 1959. С. 64.
[3] *Мейер Д.И.* Русское гражданское право. Ч. 2. М., 1997. С. 161.
[4] *Советское* гражданское право / под ред. О.С. Иоффе, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепахина. Т. 1. Л.: Изд-во ЛГУ, 1971. С. 168-172.
[5] *Обыденнов А.Н.* Указ. соч. С. 61.
[6] *Витрянский В.В.* Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. № 6. С. 78-79.
[7] *Малышев В.А.* О категориях «объект» и «предмет» применительно к гражданско-правовому договору // Законодательство и экономика. 2008. № 10. С. 42-46.

действия сторон договора считать его предметом, включающим в себя передаваемый объект[1].

Исходя из того, что понятия объекта права, правоотношения и договора являются совпадающими, под объектами гражданско-правовых договоров следует понимать объекты, перечисленные в ст. 128 Гражданского кодекса РФ. Однако договор считается заключенным при согласованности его предмета. Предположим, стороны договорились и подписали договор, согласно которому А обязуется передать Б вещь – жилое помещение. Это жилое помещение описано в договоре надлежащим образом и точно позволяет установить подлежащий передаче объект. Можно ли такой договор считать заключенным при отсутствии в нем указания на действия продавца и направленность этих действий? Да, А обязан передать установленный объект и ГК установлена презумпция возмездности гражданско-правовых договоров. А какое конкретно возмездное обязательство возникло из этого договора? Передать имущество в собственность, в пользование (срочное или бессрочное?), в залог, в доверительное управление? Если вещь движимая, то возникнет еще масса вариантов: перевозка, хранение? Если вещи родовые – заем? Таким образом, необходимо констатировать, что существенным условием гражданско-правовых договоров выступает предмет, который подразумевает направленное действие (бездействие) и включает в себя указание на конкретный объект права.

Рассматривая точки зрения относительно договоров, регулирующих жилищные отношения, можно заметить две любопытные позиции, касающиеся предмета и объекта таких договоров. Например, что жилое помещение, предоставляемое по договорам найма, следует именовать не объектом, а предметом этих договоров[2]. Высказана и позиция, согласно которой в качестве объекта договора и одновременно объекта жилищных прав предложено понимать факт предоставления юридической возможности проживать в соответствующем жилом

---

[1] *Свирин Ю.А.* К вопросу о предмете и объекте договора купли-продажи // Адвокат. 2014. № 5. С. 22-26.

[2] *Бакирова Е.Ю.* Юридические факты в механизме правового регулирования жилищных правоотношений: Дис. ... канд. юрид. наук. Белгород, 2003. С. 123; *Попова Е.В.* Договор найма жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2004. С. 10.

помещении, а в качестве предмета договора следует квалифицировать само жилое помещение [1] . О.Г. Алексеева склонна включать в объект жилищного правоотношения социального найма как само жилое помещение, так и места общего пользования в коммунальной квартире и общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах[2].

Изложенная выше позиция о необходимости понимать под предметом договора направленное действие (бездействие), включающее указание на конкретный объект права, позволяет констатировать, что объектами договоров, регулирующих жилищные отношения, выступают жилые помещения.

Несмотря на существование легального определения жилого помещения и нормативно предусмотренного порядка признания помещений жилыми, в юридической литературе встречается точка зрения о том, что объектом жилищных отношений должны признаваться и помещения, не зарегистрированные в качестве жилых, при условии, что их естественные свойства позволяют использовать их для проживания. [3] Проведенный анализ подходов к понятию, признакам и видам жилых помещений позволяет безапелляционно утверждать, что объектами договоров, регулирующих жилищные отношения, в любом случае будут выступать только жилые помещения. Эти помещения должны иметь кадастровый номер, то есть быть зарегистрированными в установленном законом порядке. Формами таких помещений выступают комнаты, квартиры и жилые дома. Стоит особо подчеркнуть, что если гражданин получил нежилое помещение до введения ЖК РФ в действие, то такой случай следует признать исключительным ввиду того, что суд, руководствуясь необходимостью защиты конституционного права на жилище такого лица, может признать его нанимателем по договору социального найма.

---

[1] *Батова О.В.* Указ. соч. С. 77.

[2] *Алексеева О.Г.* Жилищное правоотношение социального найма: автореф. дис... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. С. 18.

[3] *Батова О.В.* Указ. соч. С. 77; *Мокроусова Л.М.* Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2003. № 2. С. 18-26.

Рассматривая вопрос об объекте и предмете договоров, регулирующих жилищные отношения, нужно иметь в виду существование такой категории, как «общее имущество». Общее имущество собственников помещений квартиры или многоквартирного дома целенаправленно вынесены законодателем за рамки объектов жилищных прав в связи с тем, что они сами по себе, как и их части, не могут быть предметом гражданско-правовых сделок в отрыве от объектов жилищного права – комнат и квартир. При этом законодатель допускает заключение договоров, регулирующих использование этого имущества. Естественно, возникает вопрос об объекте и предмете таких договоров.

Следует отталкиваться от того, что соглашения в этой сфере направлены на организацию отношений между сособственниками и, таким образом, представляют собой организационные договоры.

В настоящей работе мы будем исходить из концепции предложенной С.Ю. Морозовым и считать, что предметом организационного договора в жилищной сфере выступают взаимосвязанные действия сторон, направленные на организацию правовых связей участников жилищных правоотношений, а объектом является организованность жилищных правоотношений[1].

2.2. Основы формирования, принципы и закономерности систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения

Установив нормообразующее значение жилого помещения как объекта общественных отношений, как основы удовлетворения социальной потребности в жилище, проследив историю становления и развития договорного регулирования жилищных отношений, следует перейти к общему анализу существующих договорных конструкций, служащих удовлетворению жилищных потребностей граждан.

---

[1] *Морозов С.Ю.* Система транспортных организационных договоров: дис... д-ра юрид. наук. М., 2011. С. 120, 14.

В настоящее время определяется достаточно большое количество разнообразных договорных форм, опосредующих удовлетворение жилищных потребностей. К ним относятся и упомянутые в Гражданском кодексе РФ договоры по передаче жилых помещений в собственность (купля-продажа, мена, дарение, рента, соглашение о разделе наследства, приватизация), договоры по передаче жилых помещений в пользование (аренда, ссуда, наем, поднаем), участие в долевом строительстве, различные соглашения о порядке пользования жилым помещением членами семьи и временными жильцами. Все возрастающее значение приобретают договоры, опосредующие организацию отношений в жилищной сфере (договоры, заключаемые сособственниками жилых помещений, собственниками помещений в многоквартирных домах, наследственные договоры, договоры управления многоквартирными домами). Зачастую к договорам, регулирующим жилищные отношения, относят и договоры в сфере жилищно-коммунального хозяйства (энергоснабжение, водоотведение, подрядные работы, связанные с ремонтом жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах).

Такое разнообразие договорных форм, так или иначе связанных с удовлетворением жилищных потребностей, неизбежно порождает вопросы, связанные с отраслевой принадлежностью таких договоров, а также с их систематизацией, классификацией и унификацией.

О.В. Батова пишет следующее: несмотря на тот факт, что жилищным правоотношениям свойственно договорное опосредование, следует признать специфику правового режима договорного регулирования в жилищно-правовой сфере, что не позволяет квалифицировать жилищно-правовые договоры в качестве обычных гражданско-правовых. Таким образом, жилищно-правовая доктрина и жилищное законодательство должны исходить из специфики договоров в жилищно-правовой сфере. Под «жилищным договором следует понимать соглашение между собственником или иным титульным владельцем и физическим лицом о проживании в предоставленном жилом помещении» [1].

[1] *Батова О.В.* Указ. соч. С. 10-11.

Противоположную точку зрения в этом вопросе занимают М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, по мнению которых договорам в жилищно-правовой сфере свойственен гражданско-правовой характер[1].

Вопрос отраслевой принадлежности договоров, регулирующих жилищные отношения, зачастую увязывают с проблемами определения места жилищного права в объективном смысле в системе современного российского права.

Все договоры, опосредующие предоставление жилых помещений в собственность или в пользование, как и договоры, направленные на создание жилых помещений, организацию отношений по пользованию помещениями или общим имуществом, являются имущественными либо так или иначе связанными с имущественными отношениями. Соответственно они входят в общую систему гражданско-правовых договоров. Жилое помещение с позиций гражданского права – объект недвижимого имущества, входящий в общую категорию вещей, как объектов гражданского права, являющихся в свою очередь разновидностью имущества. Точно так же в число объектов гражданских прав входят земельные участки, медицинские услуги, страхование и т.п. Выделение какой-либо специфики объекта имущественных правоотношений не позволяет обособить договоры, регулирующие отношения по поводу такого объекта, в системы отдельные от системы гражданско-правовых договоров. Подобная специфика позволяет лишь (и то в исключительных случаях) констатировать возникновение своего рода систем договоров, регулирующих определенную группу общественных отношений, однако существующих как часть общей системы гражданско-правового договорного регулирования общественных отношений.

Иным образом ситуация складывается с трудовым договором, в связи с тем что труд, как социальное явление, не относится к объектам гражданских прав, несмотря на все попытки считать его разновидностью работ или услуг. Именно поэтому трудовой договор выведен за рамки гражданско-правового регулирования и не входит в систему гражданско-правовых договоров.

---

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Общие положения. С. 23-32.

При этом необходимо учитывать и существование в этой системе межотраслевых и комплексных договоров, например брачного договора, соглашения о разделе имущества супругов, соглашения об уплате алиментов. Анализируя характер брачных договоров, соглашений о разделе имущества супругов и алиментных соглашений, следует иметь в виду их межотраслевой характер. Эти договоры существуют на стыке гражданского и семейного законодательства и зачастую включают в себя обязательства по передаче в собственность или пользование объектов, оборот которых регулируется иными отраслями законодательства – жилищным, земельным и др. Необходимо учитывать, что само по себе включение в текст брачного договора условия о том, что приобретаемое жилое помещение станет собственностью, например, исключительно супруги не позволяет включить такой договор в систему договоров, регулирующих жилищные отношения, ведь основанием приобретения права на помещение станет иная сделка – купля-продажа, мена, участие в долевом строительстве и т.п. Если рассматривать брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов и соглашения об уплате алиментов, содержащие условия о предоставлении права собственности или права пользования уже имеющимся жилым помещением, то к таким договорам следует применять правила или о купле-продаже жилых помещений либо о возмездном или безвозмездном пользовании жилыми помещениями. Соответственно эти договоры как таковые не подлежат включению в систему договоров, регулирующих жилищные отношения, исходя из того, что не представляют собой самостоятельной договорной конструкции по возникновению жилищных прав. В противном случае рассматриваемая типизация договорных форм превратится в перечисление договоров, так или иначе связанных с жилыми помещениями. Нельзя не учитывать, что проводимая в настоящей работе типизация (систематизация) договорных форм, обеспечивающих удовлетворение жилищных потребностей, изначально осуществляется на уровне договорных типов, а не всех существующих договорных конструкций.

Большинство договоров, регулирующих отношения, так или иначе связанные с жилыми помещениями, обладают определенной спецификой. Характер этих особенностей позволяет выделить договоры, регулирующие жилищные отношения в особую подсистему, но не позволяет вычленить их из системы гражданско-правового договорного регулирования.

Так, О.В. Батова предлагает: «В систему жилищных договоров следует включать все разновидности договора найма жилого помещения, договор поднайма, соглашение между собственником жилого помещения и членом его семьи по поводу пользования жилым помещением, договор ренты с обязательством плательщика ренты предоставить получателю жилище, договор безвозмездного пользования жилым помещением и иные договоры, непосредственно направленные на обеспечение постоянного проживания физического лица в жилом помещении. Такие договоры должны регламентироваться только жилищным законодательством» [1]. Автоматически возникает вопрос о соглашениях между нанимателем и членом его семьи, поднанимателем и членом его семьи, о договорах безвозмездного пользования жилым помещением в частном, государственном и муниципальном жилищных фондах и даже о договорах аренды и субаренды жилых помещений. Неужели специфика найма и поднайма такова, что позволяет выделить их в отдельную, отличную от гражданско-правовой, систему договоров и при этом она отсутствует в договорах безвозмездного пользования жилым помещением, аренде или пожизненном содержании с иждивением? Очевидно, нет. Безусловно, специфика есть, и она заключается в системообразующем значении жилого помещения, которое было проанализировано в предыдущем параграфе. Точно такое же системообразующее значение есть и у земельных участков и недвижимости в целом[2]. Однако оно не позволяет говорить об отделении договоров в отношении указанных объектов от гражданско-правовых договоров.

---

[1] *Батова О.В.* Указ. соч. С. 11.

[2] См., например: *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 207-229.

При этом системообразующее значение жилого помещения как объекта правоотношения таково, что позволяет констатировать объективное существование целой, относительно крупной договорной подсистемы в рамках системы гражданско-правового договорного регулирования.

Если продолжать рассуждать об отраслевом характере договоров, регулирующих жилищные отношения, то нужно отметить справедливость высказывания П.В. Крашенинникова: для того чтобы понять применимость гражданского или жилищного законодательства к конкретным общественным отношениям, объектом которых выступает жилище, важно проводить четкую дифференциацию между указанными отраслями российского законодательства. При этом важно иметь ввиду, что гражданское законодательство охватывает только ту часть отношений, опосредованных жилищем, которая регламентирует вопросы его владения, пользования и распоряжения при условии, что жилище выполняет при этом функцию «предмета экономического оборота»[1]. Безусловно, эти особенности необходимо учитывать, равно как и положения ст. 7 и 8 Жилищного кодекса РФ, устанавливающих при наличии пробелов в договорном регулировании и жилищном законодательстве применение к соответствующим отношениям норм гражданского или иного законодательства. Таким образом, можно констатировать гражданско-правовую принадлежность договоров, регулирующих жилищные отношения. Другими словами, договоры, регулирующие жилищные отношения, являясь гражданско-правовой категорией, входят в систему гражданско-правовых договоров, с оговоркой о необходимости учета их особенностей.

Договоры, регулирующие жилищные отношения, не являются несвязанными, отдельными категориями, они объективно выстроены в определенную систему, встроенную в систему гражданско-правовых договоров.

По верному замечанию Е.Б. Козловой, такое свойство, как «системность», характеризующее договорные модели, опосредована системностью права в целом. Система есть самостоятельное образование, характеризующееся наличием

[1] *Крашенинников П.В.* Жилищное право. С. 15.

свойств, предопределяющих особенности взаимоотношений с внешней средой. Любая система обладает совокупностью конкретных элементов, нередко именуемых подсистемой. В этом смысле совокупность договорных моделей есть не что иное как подсистема права, а «разновидности данных моделей можно рассматривать как взаимодействующие подсистемы этой совокупности» [1]. Следует учитывать и подход, изложенный в трудах М.И. Брагинского и В.В. Витрянского: классификация строится по определённому родовому признаку, что означает, в частности, что все элементы, ее образующие, являются носителями этого признака. При этом элемент такой классификации не характеризуется родовым признаком, который наличествует в других классификационных рядах[2].

Исходя из сказанного, можно заключить, что система гражданско-правовых договоров включает в себя подсистему договоров, регулирующих жилищные отношения, являющуюся системой, занимающей более низкий уровень в системной иерархии.

Функциональная общность, направленность договоров на регулирование отношений, связанных с обеспечением возможности проживания в жилых помещениях, требует формирования общих правил нормативно-правовой регламентации соответствующих договоров. Несмотря на это, в гражданском и жилищном законодательстве отсутствуют нормы, применимые ко всем договорам, регулирующим жилищные отношения, и даже к отдельным группам таких договоров. Такое положение вещей следует признать недостатком правового регулирования. Следует согласиться с Е.Б. Козловой, отмечающей следующее: системность как свойство, присущее договорным моделям, обеспечивает стабильность договорных связей, позволяет проводить их классификацию, предлагать новые договорные конструкции, сохранять баланс

---

[1] *Козлова Е.Б.* Развитие системы договорных моделей, опосредующих создание объектов недвижимого имущества в Российской Федерации: дис. … д-ра юрид. наук. М., 2014. С. 5.
[2] См.: *Брагинский, М.И., Витрянский, В.В.* Договорное право: общие положения. С. 308.

интересов участников соответствующих отношений, предопределенный спецификой социокультурной среды[1].

Поскольку система договоров, регулирующих жилищные отношения, является подсистемой гражданско-правовых договоров, то она должна обладать интегративным свойством, которое соединяет ее компоненты во внутренне организованную структуру[2].

Подводя промежуточные итоги вышеизложенному следует отметить, что ряд гражданско-правовых договоров имеет в качестве своего объекта жилое помещение либо организованность отношений, вытекающих из обладания жилым помещением. Предметом таких договоров выступают действия по передаче жилых помещений в собственность или в пользование, либо действия по предоставлению возможности пользования жилым помещением без отстранения собственника (нанимателя, поднанимателя, пайщика), либо действия по созданию жилых помещений с передачей определенного помещения заказчику, либо действия по организации жилищных отношений. Эти договорные конструкции объединяются благодаря общему системообразующему признаку – жилому помещению. Жилое помещение как объект имеет системообразующее значение благодаря своей функциональной направленности – обеспечению базовой жилищной потребности, выраженной в конституционном праве на жилище. Российская Федерация, как современное социально ориентированное государство, обеспечивает беспрепятственное осуществление жилищных прав, в том числе путем формирования необходимых правовых норм.

Признание за договорами, регулирующими жилищные отношения, особого статуса, выделение и объединение большого числа договоров по признаку объекта, установление их общей социальной направленности – удовлетворение жилищной потребности позволяют констатировать наличие в системе гражданско-правового договорного регулирования особой подсистемы – договоров, регулирующих жилищные отношения. При этом использование

---

[1] *Козлова Е.Б.* Указ. соч. С. 5-6.
[2] *Козлова Е.Б.* Указ. соч. С. 5; *Морозов С.Ю.* Указ. соч. С. 175-185.

терминов «жилищные договоры» или «жилищно-правовые договоры» представляется недопустимым, методологически неверным, так как одни и те же договорные формы в гражданском праве могут относиться к жилым помещениям, а могут и не относиться (купля-продажа, мена, дарение, аренда, ссуда, соглашение сособственников об определении порядка пользования общим имуществом и т.д.). К сугубо «жилищным» договорам можно было бы отнеси договоры найма, поднайма и соглашения о порядке проживания членов семьи и временных жильцов. Однако такой подход исключил бы из этой системы, например, договор безвозмездного пользования жилыми помещениями, что представляется методологически неправильным в рамках построения систем договоров по признакам направленности, объекта, субъекта и т.д. Кроме того, невозможно отрицать гражданско-правовой характер указанных договоров.

Система договоров, регулирующих жилищные отношения, основывается на базовых принципах систематизации, которые детально проанализированы в работах Е.Е. Богдановой, Е.В. Козловой, С.Ю. Морозова, Ю.В. Романца. Следует, в частности, согласиться с мнением С.Ю. Морозова о том, что систематизация договоров должна учитывать принципы теории систем, общеправовые и отраслевые принципы. Так, в основе теории гражданско-правовых организационных отношений лежат такие принципы, как «принцип гарантированного осуществления прав и исполнения обязанностей, принцип беспрепятственного осуществления гражданских прав, принцип равенства участников правоотношений, принцип диспозитивности, принцип соразмерности гражданских прав и обязанностей, принцип сочетания частных (личных) и общественных интересов и др.»[1].

Обобщая взгляды указанных авторов на принципы построения той или иной гражданско-правовой системы договоров, к принципам построения системы договоров, регулирующих жилищные отношения, следует отнести:

– принцип диспозитивности;

[1] *Морозов С.Ю.* Указ. соч. С. 97.

– принцип добросовестности[1];
– принцип обеспечения возможности правильного выбора участниками общественных отношений договорных моделей;
– принцип открытости перечня признаков систематизации;
– принцип интегрированности;
– принцип организационного единства;
– принцип внутрисистемной конвергенции;
– принцип единства и дифференциации имущественных и организационных отношений;
– использование единого системного признака на одном системном уровне;
– принцип классификации – деление на одной ступени должно производиться по единому основанию (основной проблемой выступает выбор необходимого основания. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский критикуют попытки систематизации договоров по комбинированным, соединяющим несколько признаков, критериям[2]; как верно отмечает Ю.В. Романец, такие понятия, как «комбинированный системный фактор» и «единый системный признак» не являются тождественными, поскольку второй из них представляет собой аккумуляцию двух или нескольких свойств договора[3]);
– принципы системной дифференциации (необходимость учета различий) и системной унификации (выработка единых правил) правового регулирования[4];
– «принцип правотворческой, правоприменительной и научной применимости (если предложение о классификации не отвечает практическим потребностям, то и научная ценность их весьма сомнительна»[5]. «Если целью исследования оснований внутренней систематизации договоров является совершенствование правового регулирования соответствующих обязательственных правоотношений, исходя из потребностей правоприменительной практики.

[1] См., например: *Богданова Е.Е.* Принцип добросовестности и эволюция защиты гражданских прав в договорных отношениях. М., 2014. 344 с.
[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: Общие положения. С. 319.
[3] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 42.
[4] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 52-53.
[5] См.: *Брагинский, М.И., Витрянский, В.В.* Договорное право: общие положения. С. 222.

Практика, в свою очередь, требует, чтобы критерии правоприменительной квалификации правоотношений в точности соответствовали тем системным признакам, которые были взяты за основу законодателем при создании правовых норм»[1]);

– принцип свободы договора[2];
– принцип логической последовательности.

Определим уровни системы договоров, регулирующих жилищные отношения.

Базовым признаком, позволяющим выделить систему договоров, регулирующих жилищные отношения (как подсистему системы гражданско-правовых договоров), выступает жилое помещение как объект гражданско-правового договорного регулирования.

На данном этапе классификации следует обозначить те договорные формы, которые могут иметь в качестве своего объекта жилое помещение и процесс организации отношений по поводу жилого помещения. Речь идет о следующих договорных конструкциях: договоры купли-продажи; мены; дарения; ренты (включая пожизненное содержание с иждивением); приватизации, деприватизации, договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма; договоры о разделе наследства; аренды и субаренды; ссуды; найма и поднайма; договоры о порядке проживания членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика; договоры о вселении временных жильцов; договоры участия в долевом строительстве жилья, договоры паенакопления (соглашения о выплате пая); договоры простого товарищества; договоры обмена жилыми помещениями нанимателями по договорам социального найма; договоры сособственников об определении порядка пользования общим жилым

[1] *Морозов С.Ю.* Указ. соч. С. 231.; *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 51.
[2] См., например, *Богданова Е.Е.* Принцип добросовестности и эволюция защиты гражданских прав в договорных отношениях. М., 2014. 344 с.; *Богданова Е.Е.* Эволюция принципов договорного права в РФ. Проблемы реализации принципов добросовестности, разумности, справедливости и свободы договора. М., 2015. 76 с.

помещением; договоры собственников помещений в многоквартирных домах; договоры управления многоквартирными домами.

Все указанные договорные формы объединяет не только жилое помещение как объект договоров, а еще и то, что все эти договоры направлены так или иначе на удовлетворение жилищных потребностей, на одну из форм динамики жилищных прав и обязанностей, а также на организацию отношений, складывающихся по поводу жилых помещений. В этой связи не включаются в рассматриваемую систему договоров соглашения, предусмотренные Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с тем, что они не направленны на удовлетворение конкретной жилищной потребности, а служат цели достройки многоквартирных домов при банкротстве застройщика. Речь идет о договорах подряда на завершение строительства и (или) устранение недостатков, договорах целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику, договорах, предусматривающих возмездную передачу имущества и обязанностей застройщика иному застройщику и т.п.

Брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, алиментные соглашения, наследственные договоры, включающие передачу или предоставление жилого помещения, были исключены нами из перечня рассматриваемых договоров ранее по результатам анализа их межотраслевого и смешанного характера.

Не следует относить к договорам, регулирующим жилищные отношения: договоры страхования жилых помещений, договоры доверительного управления имуществом, включающие условие о передаче жилых помещений; договоры об оказании охранных услуг, направленные на обеспечение сохранности жилого помещения; договоры по оказанию услуг и по производству работ в жилых помещениях и в отношении общего имущества собственников в многоквартирных домах; договоры в сфере жилищно-коммунального хозяйства (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и т.д.); договоры ипотеки и др. Указанные договоры не направлены на изменение динамики права пользования жилыми помещениями, не служат как таковые обеспечению базовой потребности в

жилище. Они выступают в качестве неких вспомогательных институтов. Кроме того, эти договоры не порождают каких-либо специфических обязательств, отличающихся от аналогичных обязательств в нежилой сфере. Например, договор водоснабжения заключается в отношении как жилых, так и нежилых помещений и не будет иметь особого субъектного состава, особых правил по пользованию водой. Он будет отличаться лишь размером платы. Аналогично дела обстоят с, например, ремонтом помещений. Не имеет никакого значения, в каком помещении производится ремонт – в жилом или нежилом. В указанных обстоятельствах названные договоры объективно не входят в систему договоров, регулирующих жилищные отношения.

Таким образом, базовым признаком, определяющим существование системы, является специфический объект – жилое помещение во взаимосвязи с его юридико-фактическим свойством – возможностью удовлетворять жилищные потребности граждан.

Иными системными признаками в рамках настоящего исследования следует считать направленность договора, обусловленную его целью; возмездность (безвозмездность); предоставление права проживать в помещении с его передачей и без таковой; субъектный состав.

С.Ю. Морозов, исследуя проблемы систематизации договоров, справедливо замечает: первоочередной исследовательской задачей при построении системы договоров является поиск системных признаков. Обнаружив эти признаки становится возможным переход к следующей исследовательской задаче – сопоставлению этих признаков с каждым структурным уровнем. В этом смысле очевидно, что принципиальную значимость приобретает выявление именно системного признака или признаков. Такое выявление обусловлено следующей сложностью: цель исследования может оказывать существенное влияние на квалификацию того либо иного признака в качестве первичного либо вторичного системного признака[1].

[1] *Морозов С.Ю.* Указ. соч. С. 230.

Наиболее значимым системным признаком, на наш взгляд, для выделения подсистем первого уровня является признак направленности, исходя из которого в целях познания системы и необходимо классифицировать договоры, опосредующие жилищно-правовую связь. С.Ю. Морозов замечает, что внутренний каркас изучаемой системы имеет признаки последующей градации на основании такого критерия, как «направленность» отношений. Неотъемлемым элементом структуризации выступает системная классификация договорных конструкций [1]. Причем на каждом системном уровне направленность может конкретизироваться.

Кроме того, выявляя и анализируя систему договоров, регулирующих жилищные отношения, необходимо иметь в виду не просто дихотомическое или иное деление этих договоров на соответствующие группы и подгруппы, а, учитывая их гражданско-правовой или межотраслевой характер, оценивать их интегрированность в систему гражданско-правовых договоров в целом.

Нужно учитывать и замечание Ю.В. Романца: многоступенчатость систематизации предполагает существование как последовательных, так и параллельных классификаций[2].

Анализируя направленность договоров, регулирующих жилищные отношения, как основание систематизации первого уровня внутри подсистемы, следует учесть следующее. Договоры в гражданском праве систематизированы на первом уровне по направленности. Направленность договоров в гражданском праве выстроена известным образом: договоры по передаче имущества в собственность, договоры по передаче имущества в пользование, договоры по производству работ, договоры по оказанию услуг, договоры по совместной деятельности. В настоящее время имеются и иные точки зрения на типизацию договоров. Например, выделение страховой направленности, направленности на замену лица в обязательстве, на передачу исключительных прав. Возможно, в обозримом будущем типизация договоров в Гражданском кодексе будет скорректирована с

[1] *Морозов С.Ю.* Указ. соч. С. 229.
[2] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 48.

учетом имеющихся в цивилистике точек зрения. Однако и не все договоры, регулирующие жилищные отношения, вписываются в действующую типизацию гражданско-правовых договоров. Например, брачные договоры и соглашения о разделе имущества супругов могут содержать, в том числе одновременно, обязательства по передаче имущества и в собственность, и в пользование, распределять права на результаты интеллектуальной деятельности и т.д.

В том числе и ввиду указанных обстоятельств, если рассматривать именно договоры, регулирующие жилищные отношения, следует признать, что их собственная система, построенная также по принципу «направленность – системный признак первого уровня», будет выглядеть несколько иначе.

Если пытаться сводить договоры, регулирующие жилищные отношения, к типизации, осуществленной в рамках Гражданского кодекса РФ, то виды направленности в жилищных отношениях должны были бы выглядеть следующим образом:

– Направленность на передачу жилых помещений в собственность. Этот классификационный ряд представлен следующими договорными конструкциями: купля-продажа, мена, дарение, рента, договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма, приватизация, деприватизация.
– Направленность на передачу жилых помещений в пользование опосредуется следующими конструкциями: аренда, субаренда, наем, поднаем, безвозмездное пользование, обмен жилыми помещениями. При этом видно, что в этой группе договоров имеются те договоры, получателями жилья в которых могут выступать все участники гражданского оборота (аренда, субаренда, ссуда), и договоры, которые породят обязательство по передаче жилого помещения в пользование только физическим лицам (наем, поднаем). Договоры этой группы можно разделить на срочные и бессрочные, реальные и консенсуальные, возмездные и безвозмездные. Причем некоторые из них могут отличаться как срочным, так и бессрочным свойством, как реальным,

так и консенсуальным признаком. Социальный наем может быть как возмездным, так и безвозмездным. В этой группе не могут быть учтены договоры о порядке проживания членов семьи собственника, нанимателя и поднанимателя и договоры о вселении временных жильцов, так как заключение этих договоров обладает той особенностью, что вселяющее лицо не отстраняется само от пользования жилым помещением, а лишь обязывает субъекта предоставить определенное помещение для проживания физическим лицам.

– Направленность на производство работ представлена договором участия в долевом строительстве и договором паенакопления.
– Направленность по оказанию услуг – договор управления многоквартирным домом.
– Направленность на совместную деятельность представлена договором простого товарищества.

Сложности при такой группировке договоров по направленности очевидны.

Во-первых, крайне дискуссионным будет включение в ту или иную группу договоров паенакопления, брачных договоров, соглашений об уплате алиментов, соглашений сособственников об определении порядка пользования общим имуществом, наследственных договоров, договоров управления многоквартирными домами.

Во-вторых, подобная систематизация совершенно не учитывает существование организационных договоров. Единственный намек на какую-либо организационную направленность представляют соглашения о совместной деятельности.

Таким образом, очевидно, что система договоров, регулирующих жилищные отношения, должна быть построена на первом уровне, исходя из несколько иной направленности.

Проанализируем возможность использования на первом уровне системы классификации, согласно которой все договоры могут быть разделены на две

группы: договоры, направленные на удовлетворение потребности в проживании, и договоры, направленные на иные цели, но так или иначе связанные с жильем.

При использовании такого критерия направленности система будет выглядеть следующим образом. В первую группу договоров следует включать: договоры купли-продажи; мены; дарения; ренты; ссуды; найма и поднайма; договоры о порядке проживания членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика; договоры о вселении временных жильцов; договоры участия в долевом строительстве жилья, договоры паенакопления (соглашения о выплате пая); брачные договоры и соглашения о разделе имущества супругов; алиментные соглашения, включающие передачу или предоставление жилого помещения; наследственные договоры; договоры простого товарищества; договоры обмена жилыми помещениями нанимателями по договорам социального найма; соглашения сособственников об определении порядка пользования общим имуществом, приватизации.

К договорам, направленным на иные цели, но так или иначе связанным с жильем, относятся: договор управления многоквартирным домом, договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма; аренда и субаренда; договоры страхования жилых помещений, договоры доверительного управления имуществом, включающие условие о передаче жилых помещений; договоры об оказании охранных услуг, направленные на обеспечение сохранности жилого помещения; договоры по оказанию услуг и по производству работ в жилых помещениях и в отношении общего имущества собственников в многоквартирных домах; договоры в сфере жилищно-коммунального хозяйства (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и т.д.); договоры ипотеки и др.

Подобный подход к систематизации договоров в жилищной сфере не влечет ни правоприменительных, ни правотворческих последствий. Он может быть использован исключительно в познавательных целях. При подобной

классификации невозможно сформировать какие бы то ни было универсальные положения нормативно-правовой регламентации договорных конструкций.

Кроме того, например, договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, ссуды, участия в долевом строительстве, простого товарищества и другие могут преследовать совершенно иные (как вариант коммерческие) цели, а вовсе не проживание. Невозможна при такой систематизации выработка унифицированных норм об аренде и теплоснабжении, страховании и управлении многоквартирным домом и т.д. При том, что классифицирование как известный методологический прием имманентно связан со следующими направлениями познавательной деятельности: дифференциация договорных конструкций, осуществленная по корректному классификационному критерию (нормообразующему признаку), на ряды, которым свойственно смежное правовое регулирование, и на ряды, которым свойственно отличное друг от друга правовое регулирование[1].

Исходя из изложенного, очевидно, что система договоров, регулирующих жилищные отношения, объективно выстроена по направленности, но эта направленность выглядит несколько иначе, нежели в Гражданском кодексе РФ. Как уже было отмечено, системообразующим признаком высшего уровня (на уровне выделения самой системы рассматриваемых договоров) выступает жилое помещение – как объект, способный удовлетворять базовую социальную потребность физических лиц в жилых помещениях. Поэтому в отличие от типизации, приведенной в нормах Гражданского кодекса РФ, носящей универсальный характер, типизация договоров, служащих удовлетворению жилищных потребностей, должна выстраиваться, исходя из направленности удовлетворения этих потребностей.

Жилищные потребности граждан могут быть удовлетворены путем приобретения жилых помещений в собственность и путем получения их в пользование. Кроме того, существенную роль в удовлетворении жилищных потребностей в ряде случаев играет и организованность жилищных отношений.

---

[1] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 40.

Право собственности на жилые помещения может быть приобретено возмездно или безвозмездно, оно может быть приобретено у прежнего собственника (производные основания приобретения права собственности – купля-продажа, мена и т.д.) или возникнуть впервые (первоначальные основания – индивидуальное жилищное строительство, долевое участие в строительстве и т.д.). На первом структурном уровне системы эти обстоятельства значения не имеют. То есть, например, такие признаки, как возмездность или безвозмездность, субъектный состав и т.д., не влияют на регламентацию отношений на данном уровне системы. Напротив, направленность на приобретение права собственности на жилое помещение или права пользования жилым помещением определяет фундамент всей правовой регламентации договоров, регулирующих жилищные отношения.

Таким образом, на первом уровне системы договоры, регулирующие жилищные отношения, подразделяются на:

- договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение;
- договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением;
- договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Такая систематизация не лишена изъянов, однако именно она наиболее полно отражает объективно существующую систему договоров, регулирующих жилищные отношения, и способна послужить фундаментном для наиболее адекватной правовой регламентации договорного регулирования жилищных отношений. Основным недостатком данной систематизации является невозможность размещения в одной из предложенных категорий нескольких договорных конструкций. Речь идет о брачных договорах, соглашениях о разделе имущества супругов, соглашениях об уплате алиментов, так как этими сделками может быть предусмотрено и приобретение права собственности или права

пользования жилыми помещениями, а в некоторых случаях – и то, и другое. Однако такое положение вещей не является чем-то необычным, так как брачные договоры, договоры о разделе общего имущества супругов и соглашения об уплате алиментов носят межотраслевой характер и зачастую содержат условия, позволяющие констатировать их смешанный характер[1].

При этом договоры паенакопления и пожизненного содержания с иждивением будут учтены в предлагаемой системе среди договоров, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, несмотря на то что они же могут породить и право пользования жилым помещением. Это связано с тем, что при заключении таких договоров право пользования чужим жилым помещением может и не возникнуть, а возникновение права собственности при нормальном стечении обстоятельств и обычных условиях гражданского оборота должно возникнуть в любом случае. Аналогичным образом при предлагаемом подходе решается вопрос с договорами участия в долевом строительстве и договорами простого товарищества. Речь идет о том, что направленностью данных договоров в системе (исходя из необходимости удовлетворения жилищной потребности) будет не работа и ее результат, а приобретение в собственность объекта, способного удовлетворять жилищные потребности.

Исходя из предложенной систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения, к договорным формам, относящимся к каждой из групп, следует относить:

1. Договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение: купля-продажа; мена; дарение; рента (включая пожизненное содержание с иждивением); договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма; договоры участия в долевом строительстве жилья; договоры паенакопления (соглашения о выплате пая); договоры простого

[1] Об отраслевых, межотраслевых и комплексных договорах см., например: *Козлова Е.Б.* Указ. соч. С. 83-84.

товарищества, договоры приватизации жилых помещений; договоры деприватизации; соглашения о разделе наследства.

2. Договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением: договоры найма и поднайма; договоры аренды и субаренды; договоры безвозмездного пользования (ссуды); договоры о порядке проживания членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика; договоры о вселении временных жильцов; договоры обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма.

3. Договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений: соглашения сособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением; договоры, заключаемые собственниками помещений в многоквартирных домах; договоры управления многоквартирными домами.

Определив классификацию договоров, регулирующих жилищные отношения, на первом уровне системы исходя из их направленности, необходимо обозначить значимые для правотворчества и правоприменения системообразующие признаки в целях дальнейшей классификации рассматриваемых договоров. Выделим для этого возможные варианты классификации всех договоров, нашедших свое место в предложенной системе.

К исследуемым договорным формам могут быть применимы не все известные классификации гражданско-правовых договоров. Например, по понятным причинам не следует делить их на предпринимательские и потребительские, выделять договоры в пользу контрагента и третьего лица и т.д.

Не подлежит применению классификация, встречающаяся, например, у В.А. Белова, подразумевающая деление договоров на направленные на достижение общей для всех контрагентов цели и целей, различных для участников договора[1], так как цель, преследуемая сторонами договора, зачастую неочевидна.

---

[1] *Гражданское* право: в 2 т. Том 1. общая часть: учебник для академического бакалавриата / В.А. Белов. М.: Юрайт, 2019. С. 372.

Договоры, регулирующие жилищные отношения, могут быть подразделены на:

- возмездные, которые в свою очередь могут подразделяться на меновые (эквивалентно-определенные) и рисковые (алеаторные) и безвозмездные[1];
- реальные и консенсуальные;
- фидуциарные и обычные;
- односторонне обязывающие, двусторонне обязывающие и многосторонне обязывающие;
- поименованные в Гражданском кодексе, поименованные в Жилищном кодексе, поименованные в обоих указанных кодексах, непоименованные в кодифицированных актах;
- заключаемые в устной, простой письменной и нотариальной форме;
- подлежащие и не подлежащие государственной регистрации;
- заключаемые свободно и заключаемые на основании административного акта;
- договоры со свободным формированием условий и договоры, заключаемые на основании типовой формы;
- договоры с особенностями субъектного состава и без подобных особенностей;
- договоры, направленные на передачу жилого помещения с освобождением помещения предоставляющим лицом (например, наем, аренда, ссуда) и направленные на предоставление права пользования жилым помещением без его передачи (вселение членов семьи и временных жильцов);
- направленные на возникновение, изменение или прекращение жилищных прав и обязанностей;
- договоры, порождающие право собственности на жилое помещение, право пользования жилым помещением или способные породить оба указанных права;
- договоры, направленные на передачу готовых жилых помещений, и договоры, направленные на создание и передачу жилых помещений;
- договоры, имеющие в качестве объекта комнату, квартиру или жилой дом;

[1] См., например: *Иоффе О.С.* Обязательственное право. С. 24-25.

- договоры с социальной направленностью (социальный наем, наем специализированных жилых помещений, наем жилых помещений в наемных домах) и без таковой;
- основные и дополнительные (к трудовому договору или к договору на обучение либо договоры, содержащие условия о найме или ссуде при отчуждении жилых помещений);
- самостоятельные договоры и договоры, существующие исключительно в рамках иных договорных конструкций (субаренда, поднаем, вселение членов семьи нанимателя и поднанимателя, обмен жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма);
- договоры, порождающие только обязательственные права, и договоры, порождающие как обязательственные, так и вещные права на жилые помещения.

В череде приведенных классификаций договоров, регулирующих жилищные отношения, необходимо отделить системообразующие признаки от элементов правового регулирования. Следует согласиться с позицией Ю.В. Романца по этому поводу: система гражданско-правовых договоров предполагает наличие в ней некого системного признака, в качестве которого может выступать абсолютно любой фактор, если он действительно предопределяет правовое регулирование. В основе выделения типа гражданско-правовых договоров должен лежать именно системный признак, а не отдельные элементы правового регулирования[1].

Исходя из изложенного, системообразующими признаками в любом случае невозможно считать реальность и консенсуальность договоров, их форму, необходимость государственной регистрации сделки или права, существование типовых форм.

Не любые особенности субъектного состава следует считать системообразующими, так как некоторые из них предопределены законодателем, исходя из социальных и политических условий современности.

Учитывать в систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения, их деление на односторонне обязывающие, двусторонне обязывающие и

[1] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 38.

многосторонне обязывающие бессмысленно, так как это не влияет на нормообразование и системообразование в целом. Однако необходимо учесть, что именно односторонне обязывающие договоры, такие как дарение и безвозмездное пользование, сформулированы законодателем как реальные и консенсуальные одновременно, что, однако, скорее связано с их безвозмездным характером, чем с количеством обязанных сторон в сделке.

Выявляя системообразующие признаки, определяя значение каждого из них в рамках систематизации с позиций правотворчества и правоприменения, необходимо исходить из их значения для конкретной системы или подсистемы: эвристический потенциал классификации зависит от корректности избранного системного признака, который в свою очередь позволяет обеспечить единство правового регулирования для группы однотипных договоров и дифференциацию для договоров, требующих различного правового воздействия[1].

Отталкиваясь от этого, не следует относить к системообразующим признакам направленность договоров на возникновение, изменение или прекращение жилищных прав и обязанностей. Договор купли-продажи жилого помещения направлен на возникновение права собственности на жилое помещение и соответственно на возникновение для нового собственника права пользоваться жилым помещением. Этот же договор прекратит права пользования прежним собственником и членами его семьи, за исключением тех, которые проживали в нем вместе с нанимателем по договору социального найма, но не участвовали в приватизации этого помещения. При этом такой договор не прекратит права нанимателей и членов их семей, ссудополучателей, рентополучателей, отказополучателей. Ни на нормообразование, ни на систематизацию договоров эти обстоятельства влияния не оказывают.

Выделение договоров, заключаемых участниками общественных отношений свободно или на основании административных актов, есть последствия особенностей субъектного состава, в связи с чем в отношении вторых предусмотрено принятие типовых форм договоров. Однако что же является здесь

---

[1] См.: *Романец Ю.В.* Указ. соч. С.85.

нормообразующим фактором (особенности субъектного состава, социальная направленность или основание заключения договора) – тема для отдельного анализа. С позиций же систематизации решающее значение имеет скорее субъектно-объектный критерий во взаимосвязи с социальной направленностью, а вовсе не основание заключения договора в виде свободного волеизъявления или административного акта.

Исходя из представленного анализа, можно констатировать, что системообразующее значение для договоров, регулирующих жилищные отношения, помимо направленности, имеют:

- возмездность и безвозмездность (с последующей группировкой возмездных договоров на меновые и алеаторные);
- предоставление права проживать в помещении с освобождением этого помещения предоставляющим лицом и без такого освобождения;
- субъектный состав (обязательное участие в отношениях публично-правовых образований, обязательное участие физического лица);
- направленность договоров на приобретение готового жилья и направленность на приобретение строящегося жилья;
- фидуциарность (лично-доверительный характер отношений контрагентов)[1].

В целях обеспечения надлежащей нормативно-правовой регламентации существенное значение имеет установление правильной иерархии между вторичными системными признаками договоров, регулирующих жилищные отношения. Другими словами, необходимо классифицировать договоры, регулирующие жилищные отношения, по наиболее подходящему критерию на каждой ступени системы. При этом необходимо учитывать, что внешне похожие признаки могут использоваться на разных уровнях классификации. Речь в первую очередь идет о направленности договоров и их субъектном составе.

Использование того или иного системного признака должно быть оправданным. Классификация ради классификации является неприемлемой: то

[1] См., например: *Богданов Е.В.* Проблема фидуциарности и фидуциарных сделок в гражданском праве России / Е.В. Богданов, Е.Е. Богданова, Д.Е. Богданов // Гражданское право. 2017. № 3. С. 20-25.

есть систематизация должна быть основана на принципах, описанных ранее, и иметь правотворческое, правоприменительное и научное значение.

В группе договоров, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, наиболее значимым системным признаком второго порядка выступает предмет договора. По предмету все договоры этой группы следует разделить на договоры по передаче готового жилого помещения и договоры, связанные с созданием и передачей жилых помещений. Выбор именно предметного признака обусловлен особенностями возникающих между сторонами договоров отношений. К первой группе договоров будут относиться договоры купли-продажи, мены, ренты, приватизации, деприватизации, дарения, передачи жилья в публичную собственность при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма, соглашения о разделе наследства. Имея общий предмет (действия по приобретению готового жилого помещения в собственность) и являясь производными основаниями возникновения права собственности, эти договоры могут иметь много общих черт, которые определяют общность их правовой регламентации, например формирование однотипных существенных условий, общей формы.

Напротив, договоры, опосредующие создание жилых помещений с последующей их передачей в собственность заказчика (участие в долевом строительстве и договоры паенакопления), связаны в группе договоров, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, предметным признаком исключительно между собой. Как известно, создание жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц профессиональными застройщиками сейчас возможно исключительно путем использования двух рассматриваемых конструкций, что требует комплексного подхода к нормообразованию. Современный же законодательный подход, не обеспечивающий единообразие правовой регламентации договоров долевого участия и паенакопления, привел к повсеместному нарушению прав физических лиц при приобретении строящихся жилых помещений в домах жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов.

На следующем (третьем) уровне классификации договоры, опосредующие создание жилых помещений, делиться уже будут исключительно на договоры долевого участия и договоры паенакопления. При этом группа договоров, опосредующих передачу готового жилья в собственность, имеет внутреннюю дифференциацию по признаку возмездности. Так, подгруппа договоров, для которых не характерно встречное предоставление, включают в себя дарение, приватизацию и деприватизацию. Вторая же подгруппа договоров, отличительным признаком которых выступает эквивалентно-возмездный характер, включает в себя такие конструкции, как купля-продажа, мена, рента, договор простого товарищества и договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма, соглашение о разделе наследства. Соответственно все перечисленные договорные конструкции могут быть дополнительно классифицированы на меновые и алеаторные (простое товарищество и рента), а также фидуциарные (простое товарищество и рента) и нефидуциарные. Заметим, что договоры, попадающие в группы алеаторных и фидуциарных договоров, совпадают.

Предлагаемый подход к систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения, исходя из их первоначальной общей направленности на приобретение жилых помещений в собственность с последующим делением по готовности объекта, возмездности (безвозмездности) и т.д., позволит создать унифицированную правовую регламентацию рассматриваемых договорных форм.

Вторую подсистему – группу договоров, направленных на возникновение права пользования жилыми помещениями, следует систематизировать несколько иначе в связи с существенными отличиями входящих в нее договоров от договоров, направленных на приобретение жилья в собственность.

Наиболее значимым системным признаком для выделения подсистемы второго уровня среди договоров, направленных на возникновение права пользования жилыми помещениями, является признак наличия или отсутствия освобождения жилого помещения предоставляющим его лицом.

Иные классифицирующие признаки не могут быть учтены в качестве системных на этом уровне. Более того, иные признаки будут неприменимы и далее в целях систематизации этой подсистемы. Дальнейшее деление договоров должно производиться уже по конкретным договорным формам.

Рассмотрим причины невозможности использования прочих классифицирующих признаков в целях систематизации рассматриваемой подсистемы договоров.

Признак возмездности не может быть использован как дихотомический ввиду существования в группе возмездных (наем, поднаем, аренда, субаренда, обмен), безвозмездных (ссуда и вселение временных жильцов) и вариативных (вселение членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика) договоров. Деление данных договоров по признаку возмездности не приведет к формированию унифицированных норм для рассматриваемых договорных конструкций и соответственно не имеет правотворческого и правоприменительного значения. Создать общую правовую регламентацию для найма, аренды и обмена невозможно. Аналогично и с договорами о вселении временных жильцов и безвозмездного пользования. Так как эти соглашения делятся на договоры с передачей и без передачи помещений, у них будут разные сроки, форма, содержание, ответственность и т.д. Кроме того, некоторые договорные конструкции могут существовать только в рамках других договорных конструкций (обмен, поднаем, субаренда).

Признак социальной направленности существует только в рамках трех разновидностей договора найма и в безвозмездном пользовании жилыми помещениями отдельными категориями граждан, нуждающихся в особой социальной защите.

Систематизация по субъектному признаку, как и по субъектно-объектному, также не представляет правотворческой ценности. Субъектами обмена, найма, поднайма, временными жильцами и членами семьи могут быть только физические лица. Субъектами аренды, субаренды и ссуды – как физические, так и юридические лица. Подобные классификации не позволяют сформировать

никаких унифицированных положений о форме договоров, их существенных условиях, основаниях заключения и расторжения и т.п.

Деление договоров на договоры, непосредственно направленные на проживание, и договоры, преследующие иные цели, также не имеет систематизирующего значения. К договорам, непосредственно направленным на проживание, будут относиться: договоры найма и поднайма; договоры о порядке проживания членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя; договоры о вселении временных жильцов; договоры обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма. Соответственно, в группу договоров, не направленных непосредственно на проживание, следует отнести аренду и субаренду. К договорам, целью которых может как быть проживание, так и не быть, будет отнесен договор безвозмездного пользования. Подобная подсистема не имеет смысла ввиду отсутствия в группируемых договорах общих черт, способствующих целям унификации.

Таким образом, единственным признаком, обладающим системной ценностью, в рассматриваемой группе договорных форм является признак наличия или отсутствия передачи жилого помещения в пользование. Исходя из этого критерия, подсистему договоров, направленных на возникновение права пользования жилым помещением, следует дихотомически разделить:

- договоры, направленные на передачу жилого помещения в пользование с освобождением этого помещения предоставляющим лицом: наем, поднаем, аренда, субаренда, безвозмездное пользование, обмен жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма;
- договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением без его освобождения предоставляющим лицом: вселение временных жильцов и вселение членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика.

Дальнейшая систематизация в рамках двух приведенных групп договоров должна осуществляться уже лишь по конкретным договорным формам в связи с

невозможностью применения иных классификационных признаков в качестве системных по вышеописанным причинам.

Анализируя договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений, следует отметить невозможность их систематизации в рамках предложенной подсистемы. Соглашения сособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением и договоры, заключаемые собственниками помещений в многоквартирных домах об определении порядка пользования общим имуществом, несмотря на кажущуюся похожесть, имеют существенные различия, в том числе заключающиеся в конкуренции договорной формы регулирования отношений в многоквартирном доме с решениями собраний собственников помещений в таком доме. Договоры управления многоквартирными домами обладают существенной спецификой по отношению к иным договорным формам, входящим в группу организационных договоров. Исходя из изложенного, подгруппа организационных договоров должна подразделяться лишь на конкретные договорные формы.

Само выделение группы организационных договоров, регулирующих жилищные отношения и включение в нее той или иной договорной конструкции будет еще длительное время предметом острых дискуссий. Однако число сторонников выделения организационных отношений, под которыми следует понимать в том числе отношения, связанные с упорядочением общественных отношений или действий их участников, неуклонно растет[1].

---

[1] *Вавилин Е.В.* Осуществление и защита гражданских прав. М., 2009. С. 27; *Гонгало Б.М.* Предмет гражданского права // Проблемы гражданского права. Институт частного права. М.: Статут, 2003. С. 19-20; *Данилова Л.Я.* Организационные гражданско-правовые договоры // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 1. С. 12; *Илларионова Т.И.* Гражданско-правовые организационные отношения и способы их защиты // Гражданское право, экономика и стандартизация: сборник. Свердловск: УрГУ, 1978. Вып. 64. С. 29; *Кирсанов К.А.* Гражданско-правовое регулирование организационных отношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2008. С. 8; *Козлова Е.Б.* Указ. соч. С. 84-100; *Коротков Д.Б.* Рисковая и лично-доверительная составляющие договорного представительства // Юрист. 2010. № 5. С. 29; *Красавчиков О.А.* Гражданские организационно-правовые отношения. // Антология уральской цивилистики, 1925-1989. Сборник статей. М.: Статут, 2001. С. 156-165.

Подводя итоги рассмотрения закономерностей формирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, следует отметить, что в рамках настоящего исследования необходим анализ договорных форм, опосредующих жилищные отношения, исходя из представленных системных соображений. В отдельных разделах работы следует рассматривать договоры, направленные на возникновение права собственности, договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением, договоры, направленные на организацию жилищных отношений.

Особенности договорных конструкций, регулирующих передачу жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, требуют их отдельного рассмотрения, в том числе и потому, что являются самыми неизученными договорными формами со спорным возмездным характером.

Договор поднайма может быть рассмотрен исключительно во взаимосвязи со всеми четырьмя разновидностями найма жилого помещения, а договор субаренды следует анализировать лишь во взаимосвязи с арендными отношениями. Что касается такой договорной конструкции, как обмен жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма, то по поводу нее следует пояснить, что методологически корректным видится первоначальное изучение собственно договора социального найма, поскольку именно он является в некоторой степени регулятивной платформой, обеспечивающей возможность реализации права на обмен.

2.3. Типовые договоры как результат сочетания частных и публичных интересов в регулировании жилищных отношений

Одной из ключевых особенностей жилищных правоотношений является сочетание, можно даже выразиться переплетение, в регулировании общественных связей, возникающих по поводу жилых помещений, публичных и частных интересов. Естественно, можно выделить достаточно много групп общественных

отношений, правовое регулирование которых осуществляется на стыке взаимодействия указанных начал. Однако, анализируя именно жилищные отношения, наиболее сложно ответить на вопрос о превалировании тех или иных методов правового регулирования.

Проблемы, связанные с делением права на частное и публичное, занимают юристов на протяжении не одного столетия. Следует поддержать идею, высказанную В.Г. Голубцовым, о необходимости проведения разграничения между частным и публичным правом на уровне анализируемых общественных отношений, а не на уровне регулирующих эти отношения правовых норм[1].

Само по себе противопоставление частных и публичных интересов в жилищных отношениях представляется неоправданным. Еще в дореволюционной России полная антитеза частных и публичных интересов критиковалась многими авторитетными авторами под предлогом того, что общее благо разлагается на сумму частных интересов и лишь частные интересы, отвечающие требованиям общества, подвергаются юридической охране[2].

Анализ действующего гражданского законодательства позволяет констатировать интегрированность в него норм публично-правового характера. Речь в первую очередь идет об институтах государственной регистрации недвижимости, юридических лиц, прав на охраняемые результаты интеллектуальной деятельности; антимонопольных нормах; регулировании контрактов на приобретение товаров, работ и услуг для государственных и муниципальных нужд и т.п. Другими словами, в сугубо частноправовой отрасли нашли место нормы публично-правового характера. Очевидно, это связано с тем, что частное право не существует само по себе, в отрыве от права публичного. В условиях развития общественных связей, появления новых видов общественных отношений удовлетворение частных интересов зачастую возможно наиболее

---

[1] *Голубцов В.Г.* Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства. СПб, 2005. С. 60-61.

[2] См., например: *Кавелин К.Д.* Что есть гражданское право и где его пределы / Полн. собр. соч. Т. 4. СПб, 1900. С. 762-861; *Коркунов Н.М.* Лекции по общей теории права. СПБ, 1914. С. 165-183.

эффективно только с использованием нормативного инструментария публично-правового характера[1].

О.В. Батова несколько неоправданно дихотомически пытается классифицировать жилищные отношения, разделяя их на публично-правовые и частноправовые, и критикует ныне существующий законодательный подход к дифференциации публичных и частных жилищно-правовых договорных конструкций[2].

Однако в основу размежевания права на частное и публичное должен быть положен какой-либо объективный критерий. Вполне обоснованно в основу разграничения частных и публичных начал В.Г. Голубцов предлагает положить категорию «интерес», понимая под ним потребность, выраженную в стремлении субъекта воспользоваться социальным благом[3]. При этом представить себе удовлетворение множества частных интересов в современном обществе без обращения к институтам публичного права просто невозможно. В связи с этим в юридической литературе неоднократно отмечалась необходимость констатации в тексте Гражданского кодекса наличия в гражданском праве публичных начал. Так, О.Н. Садиков считал необходимым дополнить действующее гражданское законодательство такой нормой-принципом, как «сочетание индивидуальных и общественных интересов»[4]. В.Ф. Яковлев, раскрывая принципы гражданского права, говорил о «разумном сочетании частных начал с публичными элементами»[5].

Нам весьма импонирует подход, отраженный В.Г. Голубцовым, по мнению которого проявление в частном праве публичных элементов следует

---

[1] О проблемах конвергенции частноправового и публичного-правового регулирования см., например: *Серова О.А.* «Правовое пространство» гражданского права: проблемы конвергенции частноправового и публично-правового регулирования // Пятый Пермский конгресс ученых-юристов: Избранные материалы, Пермь, 24–25 октября 2014 года. Пермь: СТАТУТ, 2015. С. 279-283.

[2] *Батова О.В.* Указ. соч. С. 66.

[3] *Голубцов В.Г.* Указ. соч. С. 38-39, 43.

[4] *Садиков О.Н.* Принципы нового гражданского законодательства СССР // Советское государство и право. 1991. №10. С. 20-29.

[5] *Яковлев В.Ф.* О некоторых вопросах применения части 1 ГК РФ // Вестник ВАС РФ. 1995. № 5. С. 92-94.

рассматривать через призму частноправовых норм, которые лишь косвенно отражают публичный интерес, выражающийся в регламентации соответствующих общественных отношений, а также таких специфических норм, которые демонстрируют непосредственный публичный интерес. При этом последних в гражданском праве – сравнительно немного[1].

В жилищном законодательстве к проявлению непосредственного публичного интереса помимо прочего относятся нормы о государственной регистрации прав на жилые помещения, об учете жилищного фонда, тарификация платы за наем государственных и муниципальных жилых помещений и коммунальные услуги. Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников обоснованно относят к публичным институтам жилищного права те группы общественных отношений, которые регулируются императивным методом: социальные связи, опосредующие квалификацию помещений в качестве жилых; исключение помещений из жилищного фонда; обеспечение сохранности этого фонда; контроль соответствия жилых помещений предусмотренным стандартам и нормативам, – это отношения публично-правового характера[2].

Соответственно к частноправовым нормам, обусловленным наличием опосредованного публичного интереса в регулировании конкретных частных жилищных отношений, в первую очередь следует отнести типовые договоры, регламентирующие наем государственных и муниципальных жилых помещений.

Формы, типы, приемы и методы публично-правового регулирования договорных отношений в первую очередь зависят от уровня социально-экономического развития конкретного государства, а также действующего политического строя. Однако сферы распространения наибольшего вмешательства государства в частные интересы всегда примерно одинаковы. Несмотря на практически повсеместное признание свободы договора как основополагающего принципа частного права, любой правопорядок содержит

---

[1] *Голубцов В.Г.* Указ. соч. С. 65.

[2] *Гонгало Б.М., Крашенинников П.В.* Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права. С. 353–354.

ограничения этой свободы. Безусловно, в разной степени, но в любом обществе такие ограничения имеются.

Например, И.А. Покровский, рассуждая о принципе договорной свободы, отмечал: договорная свобода не может быть безграничной, поэтому проблематика данного принципа имманентно связана с пределами необходимых и возможных ограничений и используемыми для этого терминологическими обозначениями[1]. В аналогичном ключе рассуждает и М.И. Кулагин: ограничения договора неуклонно растут, как и растет контроль за их внутренним содержанием, особенно на предмет соответствия публичному порядку[2].

Таким образом, необходимо констатировать интегрированность публично-правовых элементов в отрасли законодательства, регулирующие в том числе отношения с частным интересом. Доля подобного публично-правового вмешательства в отрасли частного права различается в зависимости от заинтересованности государства в упорядочивании правовых связей между теми или иными субъектами (например, предприниматели и потребители), заинтересованности особого правового регулирования отношений по поводу оборота тех или иных объектов (недвижимость, оружие, культурные ценности и т.п.).

Одним из публично-правовых элементов регламентации жилищных отношений является институт типовых договоров. Типовые договоры как особая категория нормативных правовых актов представляют собой слабо исследованную правовую конструкцию, что представляется несколько неоправданным. Типовой договор как акт нормативно-правового регулирования, безапелляционно вторгающийся в сферу частных интересов, представляет собой продукт грамотного, равновесного сочетания публичных и частных начал в правовом регулировании общественных отношений и соответственно нуждается в тщательном осмыслении в целях надлежащей нормативно-правовой регламентации.

---

[1] *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. С. 251.
[2] *Кулагин М.И.* Предпринимательство и право: Опыт запада. Избранные труды. М.: Статут, 1997. С. 279.

Типовые договоры найма, утвержденные постановлениями Правительства РФ, играют в настоящее время крайне весомую роль в нормативно-правовом регулировании жилищных отношений, возникающих по пользованию жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов. Такое положение вещей не является чем-то новым для отечественного правопорядка. Принятие типовых договоров, регламентирующих различные сферы хозяйственных взаимосвязей участников имущественного оборота, было широко распространено в Союзе ССР. Например, в жилищной сфере действовал Типовой договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного фонда в РСФСР[1].

Р.О. Халфина связывала активное использование типовых форм договоров со следующими обстоятельствами: назначение типовых договоров находится в увязке с формулированием наиболее значимых условий соответствующего правоотношения. Это, однако, не означает, что стороны не вправе дополнять договоры, основанные на типовых формах, своими конкретизирующими условиями. Потребность в типовых договорах обусловлена тем, что их подготовка компетентными органами власти является своеобразным гарантом эффективности соответствующей конструкции и ее способности обеспечить достижение цели правового регулирования. В этом смысле значительно увеличивается степень защищенности сторон соответствующей сделки, поскольку в ее основании лежат разработанные компетентным органом власти условия[2].

В настоящее время в Российской Федерации действует четырнадцать постановлений Правительства РФ, которыми утверждены типовые формы различных договоров. В некоторых из указанных постановлений содержатся по несколько типовых договоров. Анализируя отрасли общественных отношений, на регламентацию которых направлены принимаемые Правительством типовые

---

[1] Утв. Постановлением Совета Министров РСФСР 25 сентября 1985 г. СП РСФСР. 1986. № 2. Ст. 10.

[2] *Халфина Р.О.* Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве.

формы договоров, можно выделить три основные направления такого специфического правового воздействия.

Четыре постановления посвящены регламентации договорных жилищных отношений и содержат восемь типовых договоров найма:

- постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»[1];
- постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 (ред. от 18.07.2016) «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»[2] (содержит пять типовых форм договоров найма);
- постановление Правительства РФ от 28.06.2013 № 548 (ред. от 29.11.2018) «Об утверждении типового договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»[3];
- постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 (ред. от 23.12.2016) «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»[4].

Два постановления Правительства РФ содержат типовые договоры в области холодного водоснабжения и водоотведения, горячего водоснабжения.

Три постановления Правительства РФ содержат типовые договоры на обучение между МВД России, другими государственными органами и обучающимися гражданами. Еще три регламентируют специфические трудовые отношения.

Кроме того, приняты постановление Правительства РФ от 06.03.2014 № 169 (ред. от 31.08.2020) «Об утверждении типового договора обязательного государственного страхования, осуществляемого в соответствии с Федеральным законом «Об обязательном государственном страховании жизни и здоровья военнослужащих, граждан, призванных на военные сборы, лиц рядового и

---

[1] Собрание законодательства РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.
[2] Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. Ст. 697.
[3] Собрание законодательства РФ. 15.07.2013. № 28. Ст. 3826.
[4] Собрание законодательства РФ. 15.12.2014. № 50. Ст. 7104.

начальствующего состава органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы, сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, сотрудников войск национальной гвардии Российской Федерации, сотрудников органов принудительного исполнения Российской Федерации» [1] и постановление Правительства РФ от 24.10.2019 № 1363 «Об утверждении формы типового договора на оказание услуг по обращению с отходами I и II классов опасности»[2].

Помимо постановлений Правительства РФ приняты содержащие типовые договоры указ Президента РФ от 13.06.1996 № 882 (ред. от 07.10.2009) «Об утверждении Типового договора о несении государственной и иной службы членами казачьих обществ» [3] и порядка двадцати приказов различных федеральных органов исполнительной власти (приказы Минздрава, приказы Минприроды, приказы Минфина, приказы Минэкономразвития, приказы ФСИН). Очевидно, что значение для общественных отношений типового договора, как нормативного акта, определяется уровнем органа, утвердившего тот или иной договор.

Таким образом, можно заключить, что типовые договоры принимаются уполномоченными государственными органами в тех отраслях экономики, которым присущ существенный публично-правовой интерес. Условно такие сферы интересов можно разбить на:

- отношения, связанные с проживанием в государственных и муниципальных жилых помещениях, а также отношения, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан в жилых помещениях;
- трудовые (служебные) отношения и отношения, связанные с получением специального образования в целях дальнейшего трудоустройства в правоохранительные и иные подобные органы;
- экологические отношения.

---

[1] Собрание законодательства РФ. 17.03.2014. № 11. Ст. 1147.
[2] Собрание законодательства РФ. 04.11.2019. № 44. Ст. 6202.
[3] Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 3003.

Такой законодательный подход лишний раз свидетельствует об особой роли жилых помещений как объектов, призванных удовлетворять социальную базовую потребность физических лиц в жилых помещениях. Несмотря на превалирующую роль договорного регулирования жилищных отношений, государство вносит существенный вклад в сопровождение заключения, исполнения, расторжения договоров найма жилых помещений в публичных жилищных фондах.

Д.В. Карпухин, рассматривая типовые договоры найма жилых помещений в качестве разновидности договоров присоединения в гражданском праве России, отмечает их административно-правовой характер, обосновывая это тем, что «удельный вес обязанностей субъектов типовых договоров – наймодателя и нанимателя превалирует над их правами» [1]. Он делает вывод о том, что типовые договоры представляют собой средство административно-правового регулирования жилищных правоотношений.

О.Ю. Скворцов, анализируя типовые договоры в качестве продиктованных договоров как разновидности договоров присоединения, отмечает: разновидностью договоров присоединения являются так называемые «продиктованные» договоры, отличающиеся тем, что их содержание в большинстве своем заранее обусловлено соответствующими предписаниями закона. При этом включение в текст продиктованных договоров положений закона не зависит от воли сторон. Однако стороны продиктованного договора свободны в части формулирования тех его условий, которые не урегулированы законом[2].

Е.М. Киминчижи рассматривает договор социального найма в качестве гражданско-правового договора присоединения[3].

Е.А. Суханов отмечает различия между типовыми договорами и типовыми формами публичных договоров (п. 4 ст. 426 ГК): в силу того, что наймодатель,

---

[1] *Карпухин Д.В.* Правовой анализ административно-правовой сущности типовых договоров в жилищной сфере // Административное и муниципальное право. 2008. № 11. С. 75.
[2] *Гражданское* право: учебник: в 3 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2008. С. 849-850.
[3] *Киминчижи Е.Н.* Гражданско-правовой договор найма жилого помещения // Налоги (газета). 2009. № 4. [Электронный документ] / https://center-bereg.ru/a1006.html (дата обращения 01.09.2021).

будучи стороной соответствующего договора найма жилого помещения, заключает этот договор в императивном порядке при наличии условий, предусмотренных законом, постольку типовой договор найма жилого помещения, в отличие от примерного договора, характеризуется свойством обязательности[1]. В этом смысле договоры найма, перечисленные в ЖК РФ и отличающиеся наличием типовых форм, могут быть квалифицированы в качестве гражданско-правовых договоров присоединения с продиктованными типовыми договорами условиями.

Переходя к анализу роли типовых договоров в нормативно-правовом и договорном регулировании жилищных отношений, необходимо определиться с категориальным аппаратом.

В последнее время в юридической литературе существует определенная рассогласованность понимания категории «типовой договор». К примеру, по мнению Р.Ф. Мустафина, под типовым договором следует понимать правовой акт, который отличается рядом признаков: основан на гражданско-правовых нормах; опосредует связь двух или более сторон; способствует установлению организационного отношения, которое в свою очередь выступает предпосылкой возникновения основного обязательства[2]. Аналогичного подхода придерживается и А.Г. Эртель, называющий разновидностями типовых договоров публичный договор, договор присоединения, предварительный договор и договор в пользу третьего лица[3].

Подобные научные веяния появились в периодической и диссертационной литературе после доклада В.В. Витрянского на тему «Типовые договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства»[4]. К

---

[1] *Российское* гражданское право: учебник. В 2 т. Т II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2016. С. 389.

[2] *Мустафин Р.Ф.* Правовое регулирование типовых договоров российским гражданским правом в контексте реформы частного права. Дисс… канд. юрид. наук. М., 2014. 182 с.

[3] *Эртель А.Г.* правовая природа типового договора в российском гражданском праве // Право и политика. 2015. № 3. С. 73-79.

[4] *Витрянский В.В.* Типовые договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства / Цивилистические чтения 2011: Республика Казахстан, г. Алматы //

сожалению, этот интересный, яркий, актуальный доклад был не совсем верно воспринят некоторыми исследователями в категориальном плане. В.В. Витрянский назвал в докладе договор в пользу третьего лица, предварительный и публичный договор, а также договор присоединения «типовыми договорными конструкциями», а не «типовыми договорами», что представляется совершенно верным по двум причинам. Во-первых, в понятие «типовые договоры» включается еще с советского периода совершенно определенное содержание. Во-вторых, понятие «типовые договорные конструкции» методологически представляет собой определенную нормативно-правовую модель, подразумевающую применение определенных правил к договорам, ей соответствующим. Аналогичные подходы к понятию «типовая договорная конструкция» содержатся, например, в работах Е.В. Ахтямовой и О.С. Юренковой[1].

Для правильного правоприменения и научного анализа необходимо развести две указанные категории в праве. Если под типовой договорной моделью понимают некую нормативно-правовую модель, подразумевающую применение определенных правил к договорам, ей соответствующим, то типовой договор представляет собой некий стандартный, нормативно утвержденный, обязательный для применения образец текста договоров определенного вида.

Так, в экономике под типовым контрактом принято понимать стандартный договор, содержащий унифицированные, наиболее часто встречающиеся условия сделок[2].

О.А. Красавчиков, справедливо считая типовые договоры источниками гражданского права, использовал термин «проформа» для их обозначения: у

Электронный документ URL:http://www.civilista.ru/news.php?id=29 (дата обращения: 01.09.2021).

[1] См., например: *Ахтямова Е.В.* Понятие и признаки типовой договорной конструкции в гражданском праве Российской Федерации // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. 12-3. С. 29-31; *Юренкова О.С.* Специальные договорные конструкции о предоставлении субъективного права требования заключения и исполнения гражданско-правовых договоров в будущем: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. 30 с.

[2] *Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.* Современный экономический словарь. М.: ИНФРА-М, 2008. 512 с.

типового договора наличествуют две основные функции – выступать проформой для договоров и являться источником права. Ценность типовых договоров для участников имущественного оборота связана с отсутствием необходимости согласования части условий договорных отношений, в которые стороны намереваются вступить. В этом смысле типовой договор справедливо называть санкционированной моделью, которая, однако, может быть дополнена согласованными условиями, являющимися результатом обоюдного волеизъявления сторон[1].

Следует отметить, что несмотря на существующие точки зрения об административной природе типовых договоров, необходимо констатировать гражданско-правовой характер заключаемых сделок на основании таких типовых договоров.

Исходя из представленных научных воззрений на типовые договоры, а также из действующих в настоящее время нормативных правовых актов, содержащих типовые договоры, под типовыми договорами предлагается понимать установленные нормативным правовым актом унифицированные условия гражданско-правового договора в виде обязательного для применения в процессе заключения соответствующих договоров образца.

Неоднократно в цивилистической литературе ставился вопрос о роли типовых договоров в процессе возникновения гражданских и жилищных обязательственных правоотношений. Так, существует мнение об отсутствии необходимости заключения договора в письменной форме при наличии типового договора, утвержденного нормативным правовым актом[2].

Р.О. Халфина отмечала: особенную ценность типовой договор приобретает в той ситуации, когда стороны по той либо иной причине не оформили возникшие между ними отношения надлежащим образом. В этом случае социалистическое государство гарантирует правовую защиту таких отношений, если их стороны

---

[1] *Советское* гражданское право. Учебник. Т. 1 / Гальперин Л.Б., Кириллова М.Я., Кофман В.И., Красавчиков О.А., и др.; под ред. О.А. Красавчикова. М.: Высш. шк., 1968. 519 с.

[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: Договоры о передаче имущества. С. 728.

действительно имели намерение достигнуть определённого правового результата, несмотря на игнорирование предусмотренной законом формы их волеизъявления[1].

Конкретно говоря о возникновении жилищных договорных обязательственных отношений на основании передачи ордера и вручения ключей от помещения, И.П. Прокопченко заявлял, что подобные действия являются юридическими фактами, автоматически свидетельствующими о принятии сторонами обязательства тех условий, которые предусмотрены соответствующим типовым договором найма[2].

Очевидно, дела обстоят несколько иначе. Вынесение уполномоченным органом решения о предоставлении гражданину жилого помещения является основанием для заключения договора социального или иного найма. То есть возникает жилищное правоотношение, направленное на заключение соответствующего договора: наймодатель обязан заключить такой договор, а гражданин вправе требовать его заключения. Заключение договора порождает в свою очередь возникновение обязанностей передать помещение и принять его. Передача помещения влечет возникновение прав по владению и пользованию жилым помещением. В отсутствие подписанного сторонами договора, но при наличии факта вселения в жилое помещение договор будет считаться заключенным на условиях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, так как несоблюдение формы договора найма не влечет его недействительности. Однако взаимоотношения сторон в таком случае будут подчиняться действующим нормам жилищного законодательства, а не условиям типового договора.

Весьма неоднозначным видится решение вопроса об объеме императивных и диспозитивных предписаний в общей массе условий заключаемых договоров. Как отмечает Р.О. Халфина, понять императивность или диспозитивность предписания, являющегося частью типового договора, можно лишь проанализировав тот акт, в котором содержится соответствующий типовой

---

[1] *Халфина Р.О.* Указ. соч.

[2] *Прокопченко И.П.* Жилищное и жилищно-строительное законодательство. М., 1978. С. 183.

договор. Если такой акт содержит непосредственное указание на необходимость регуляции тех или иных условий типовым договором или правилами о договорах, то в таком случае нужно вести речь об императивных предписаниях. В случае их несоблюдения или вступления условий заключенного договора в прямое противоречие с ними, соответствующие условия договора будут считаться недействительными. В той же ситуации, когда стороны проигнорировали императивные предписания, прямо отраженные в типовом договоре, эти предписания вопреки действиям сторон будут считаться действующими[1].

Стоит поддержать точку зрения, высказанную М.И. Брагинским и В.В. Витрянским относительно видов условий типовых договоров. Так, по мнению названных ученых, все условия типового договора могут быть классифицированы на два вида: первые – содержат конкретные права и обязанности сторон соответствующего договора; вторые – содержат указание на перечень императивных условий, которые не могут быть проигнорированы сторонами, их содержание и способ фиксации в договоре[2].

Сама природа типового договора, как продукта сочетания частных и публичных интересов в договорном регулировании жилищных отношений, предопределяет преобладание в нем императивных норм, что представляется совершенно обоснованным. Отступления при заключении конкретных сделок от условий, предусмотренных типовым договором, могут быть признаны недействительными в силу ст. 168 Гражданского кодекса РФ, как не соответствующие закону или иным правовым актам.

Необходимо остановиться на проблеме соотношения принципа свободы договора и самим существованием типовых договоров как общеобязательных форм. По этому поводу О.В. Кириченко занимает следующую позицию: наличие у договоров социального найма и найма специализированных жилых помещений типовых договоров, а также их публичный характер в совокупности с иными факторами обуславливают неприменимость к отношениям, вытекающим из этих

---

[1] *Халфина Р.О.* Указ. соч.
[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: Общие положения. С. 86.

конструкций, принципа свободы договора ввиду его фактической неприменимости: коль скоро типовая форма содержит все условия договора, необходимость в согласованных условиях отпадает [1]. Аналогичного взгляда придерживается и Е.В. Юрченко, по мнению которой неприменимость принципа свободы договора к отношениям, возникающим между контрагентами по договору социального найма, предопределена отсутствием свободы усмотрения сторон при определении таких важнейших условий, как размер жилого помещения, размер платы за него, срок действия договора и др.[2].

Е.А. Суханов указывает: такие договоры, как социальный наем и специализированный наем, следует считать «квазидоговорами» хотя бы потому, что стороны этих договоров не согласовывают их условия, а подчиняются тем предписаниям, которые отражены в законе, иных нормативных актах, административных актах. Дополнительным аргументом в пользу сделанного вывода служат типовые договоры. Сказанное объясняет сложившуюся ситуацию отсутствия у названных договоров «классической» свободы волеизъявления сторон, которая является неотъемлемым признаком любого гражданско-правового договора[3]. Признавая необходимость и неизбежность существования типовых договоров в жилищно-правовой сфере, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский ставят под сомнение их соответствие рыночным условиям хозяйствования[4].

Анализируя возможность и необходимость ограничения принципа свободы договора, необходимо учесть и возможность ограничения данного принципа иными принципами гражданского права. Совершенно справедливо мнение по Е.Е. Богдановой: «На наш взгляд, при столкновении принципа свободы договора и принципа добросовестности, приоритет должен отдаваться последнему, так как

---

[1] *Кириченко О.В.* Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения, требования к его форме // Современное право. 2012. № 6. С. 71-75.

[2] *Юрченко Е.В.* Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. 2005. № 9. С. 30.

[3] *Российское* гражданское право: учебник. В 2 т. Т II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2016. С. 389.

[4] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: Общие положения. С. 87-88.

именно данный принцип способен обеспечить справедливый баланс между правами и обязанностями сторон договора»[1].

Помимо приведенных научных воззрений, законность содержания типовых договоров неоднократно ставилась гражданами под сомнение и была предметом рассмотрения Верховным Судом РФ: так, по мнению заявителя, типовой договор социального найма жилого помещения противоречит законодательству; допускает нарушение его прав, свобод и законных интересов как контрагента по такому договору; игнорирует принципы свободы договора и равенства участников соответствующих отношений[2]. Верховный Суд РФ пришел к выводу о законности содержания типовых договоров найма жилых помещений.

Проанализировав историю становления и развития института типовых договоров в СССР и постсоветский период, установив, что типовые договоры представляют собой, возможно, наиболее удачный результат сочетания частных и публичных интересов в договорном регулировании жилищных отношений, следует сделать вывод об их положительном влиянии на договорное регулирование общественных отношений, возникающих по поводу пользования жилыми помещения государственного и муниципального жилищных фондов в Российской Федерации. В данном случае ограничение свободы договора предполагается не только в плане отсутствия у сторон договоров найма возможности свободно формировать условия сделки, но и в самом процессе заключения таких договоров. Так как процедура заключения таких договоров, как и обязанность их заключения, строго регламентированы нормами жилищного кодекса РФ и принятых в соответствии с ним региональных и местных нормативных правовых актов.

Д.В. Карпухин пишет: институт «типового договора» имеет особое функциональное предназначение в жилищных правоотношениях, что

---

[1] *Богданова Е.Е.* Эволюция принципов договорного права в РФ. Проблемы реализации принципов добросовестности, разумности, справедливости и свободы договора. М., 2015. С. 57.

[2] *Об отказе* в удовлетворении заявления о признании недействующими подпунктов «е», «з», «м» пункта 5 Типового договора социального найма жилого помещения: Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 20.03.2019 № АКПИ19-11 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 1.

обусловлено его способностью унифицировать ту часть жилищных отношений, которая имманентно связана с социальным и специализированным наймом. Такая унификация требуется именно в этом сегменте исследуемых отношений ввиду того, что наймодателем в обозначенных договорных конструкциях является публичный орган власти. Следовательно, неограниченный круг заинтересованных лиц, имеющих право на участие в соответствующих отношениях по найму, должны иметь гарантированное равенство в объеме предоставляемых прав и обязанностей. В этом смысле типовой договор является универсальным средством, опосредующим воплощение прав и обязанностей названных лиц[1].

М.И. Брагинский, В.В. Витрянский видят роль типовых договоров в упрощении процесса заключения конкретных договоров, «что может оказаться важным в случаях, когда предполагается массовое использование на практике однотипных договорных форм»[2].

Типовые договоры представляют собой правовые нормы, регламентирующие в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами содержание, порядок заключения, исполнения, расторжения договоров определенного вида. В настоящее время это договоры социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договоры найма социализированных жилых помещений.

Положения типовых договоров, как правило, представляют собой императивные нормы, не подлежащие корректировке сторонами сделки. При этом, типовой договор не подменяет собой конкретные соглашения сторон, направленные на установление жилищных прав и обязанностей. Для возникновения прав пользования жилым помещением необходим сложный юридический состав, включающий в себя помимо прочего и заключение соответствующего договора найма.

Существование в праве типовых договоров значительно упрощает работу государственных и муниципальных органов и должностных лиц, отвечающих за

---

[1] *Карпухин Д.В.* Указ. соч. С. 75.
[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: Общие положения. С. 86.

заключение договоров найма, исключает возникновение конфликтных ситуаций при заключении договоров между нанимателями и наймодателями.

Типовые договоры утверждаются постановлениями Правительства РФ, в связи с чем положения этих актов не могут противоречить нормам, содержащимся в федеральных законах и указах Президента РФ. В то же время нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации и муниципальных образований не могут содержать нормы, противоречащие правилам, установленным в типовых договорах.

Значение типовых договоров в первую очередь представлено унификацией договорных условий. Как верно отмечено О.А. Серовой, особо активно процессы унификации должны проходить в области гражданского права[1].

Единообразное договорное регулирование жилищных отношений, достигаемое благодаря существованию типовых договоров со стандартными условиями и формулировками, применяемыми для всех участников определенной группы жилищных отношений, базируется на принципе равенства участников жилищных отношений и порождает равный объем прав, обязанностей и ответственности у соответствующих субъектов договорных отношений.

Несмотря на позитивное отношение к существованию типовых договоров как средств регламентации жилищных отношений, следует отметить неполноту нормативно-правовой регламентации отношений по пользованию жилыми помещениями типовыми договорами в настоящее время, а также несовершенство правового регулирования самих форм договоров найма жилых помещений.

Например, на недостатки нормативно-правовой регламентации типовых договор обратили внимание С.Ю. Морозов и С.Н. Мызров: «Не менее интересные формулировки появляются в текстах типовых договоров. Так, в Типовом договоре социального найма жилого помещения в разделе «Предмет договора» помимо традиционной формулировки и требований к жилому помещению, подлежащему

---

[1] *Серова О.А.* Гармонизация, унификация, стандартизация в доктрине, правообразовании и правоприменении // Юридический вестник Самарского государственного университета. 2015. Т. 1. № 3. С. 71-78.

передаче, содержится перечень лиц, вселяющихся вместе с нанимателем»[1]. О.В. Батова даже предлагает наряду с типовым договором социального найма разработать типовой договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда[2].

Справедливо замечание Д.В. Харитонова о необходимости внесения соответствующих изменений в ст. 77 Жилищного кодекса РФ: из анализа правоприменительной практики следует вывод о распространенности допущения ошибок при составлении гражданско-правовых договоров, опосредующих поднаем жилого помещения. Одной из причин сложившейся ситуации является отсутствие типовой формы обозначенного договора. В поддержку обозначенного умозаключения приведем ряд самостоятельных тезисов. Так, баланс интересов сторон соответствующего гражданско-правового обязательства, в том числе обеспечение равного объема их прав и обязанностей в части получения, использования и эксплуатации жилых помещений, становится достигаемым благодаря применению типовых форм соответствующих договорных конструкций. Кроме того, именно типовая форма выступает своеобразным барьером, останавливающим контрагентов от тех действий, которые не предусмотрены договором. В договоре, основанном на типовой форме, содержится исчерпывающий перечень прав и обязанностей сторон, составляющих их правовой статус[3].

Таким образом, констатируя позитивный эффект существования типовых договоров найма жилых помещений в публичных жилищных фондах, необходимо признать необходимость внесения изменений в Жилищный кодекс РФ в части наделения Правительства Российской Федерации полномочиями для принятия постановлений, содержащих типовые договоры:

– коммерческого найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

---

[1] *Морозов С.Ю., Мызров С.Н.* О предмете договора в рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Цивилист. 2011. № 1. С. 59-64.
[2] *Батова О.В.* Указ. соч. С. 12.
[3] *Харитонов Д.М.* Субъекты жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма: вопросы теории и практики // Российский судья. 2013. № 5. С. 29.

– поднайма в государственных и муниципальных жилых помещениях;
– обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма;
– безвозмездного пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Основные выводы 2 главы работы могут быть представлены следующим образом.

Объекты, служащие удовлетворению базовых социальных потребностей в социальном государстве, зачастую получают особое правовое регулирование, оказывая влияние на нормообразование. Объем такого влияния может быть различным и может выражаться либо в существовании небольшого количества правовых норм, либо в принятии некоторого количества отдельных нормативных правовых актов.

Причинами свойства нормообразования жилого помещения в первую очередь выступают его естественные и юридические свойства: пригодность для постоянного проживания и, как следствие, исключительная способность удовлетворять базовую социальную потребность в жилье. Признание нормообразующего значения жилого помещения позволяет выделить в отдельную, особую группу все договоры, объектом которых выступает жилое помещение. Исходя из этого, характер влияния объекта – жилого помещения на правоотношение является ключевым и должен быть в любом случае учтен при анализе системы гражданско-правовых договоров.

Системообразующее значение жилого помещения как объекта жилищных прав заключается в том, что именно в отношении жилого помещения формируется ряд договорных конструкций. Эти конструкции вписываются в систему гражданских договоров в качестве его структурных элементов.

Жилое помещение, выступая особым объектом гражданского права, влияет на формирование определенных элементов системы гражданско-правовых договоров. Все элементы, сформированные таким образом, ввиду общности объекта представляют собой определенную систему договоров, регулирующих

жилищные отношения, но, одновременно являясь частью системы гражданско-правовых договоров, они не могут рассматриваться отдельно, в отрыве от этой системы.

Все договоры, опосредующие приобретение жилых помещений в собственность или в пользование, как и договоры, направленные на создание жилых помещений, организацию отношений по пользованию помещениями или общим имуществом, являются имущественными либо так или иначе связанными с имущественными отношениями. Соответственно они входят в общую систему гражданско-правовых договоров.

Функциональная общность, направленность договоров на регулирование отношений, связанных с обеспечением возможности проживания в жилых помещениях, требует формирования общих правил нормативно-правовой регламентации соответствующих договоров. Несмотря на это, в гражданском и жилищном законодательстве отсутствуют нормы, применимые ко всем договорам, регулирующим жилищные отношения, и даже к отдельным группам таких договоров. Такое положение вещей является недостатком существующей правовой регламентации.

Признание за договорами, регулирующими жилищные отношения, особого статуса, выделение и объединение большого числа договоров по признаку объекта, установление их общей социальной направленности – удовлетворение жилищной потребности – позволяют констатировать наличие в системе гражданско-правового договорного регулирования особой подсистемы – договоры, регулирующие жилищные отношения.

Все рассмотренные в диссертации договорные формы объединяет не только жилое помещение как объект договоров, а еще и то, что все эти договоры направлены так или иначе на удовлетворение жилищных потребностей, на возникновение, изменение или прекращение жилищных прав и обязанностей, а также на организацию отношений, складывающихся по поводу жилых помещений. Система договоров, регулирующих жилищные отношения, объективно выстроена по направленности, но эта направленность выглядит

несколько иначе, нежели в Гражданском кодексе РФ. Как уже было отмечено, системообразующим признаком высшего уровня (на уровне выделения самой системы рассматриваемых договоров) выступает жилое помещение, как объект, способный удовлетворять базовую социальную потребность физических лиц в жилых помещениях. Поэтому в отличие от типизации, приведенной в нормах Гражданского кодекса РФ, носящей универсальный характер, типизация договоров, служащих удовлетворению жилищных потребностей, должна выстраиваться, исходя из направленности удовлетворения этих потребностей.

Жилищные потребности граждан могут быть удовлетворены путем приобретения жилых помещений в собственность и путем получения их в пользование. Кроме того, существенную роль в удовлетворении жилищных потребностей в ряде случаев играет и организованность жилищных отношений. Право собственности на жилые помещения может быть приобретено возмездно или безвозмездно, оно может быть приобретено у прежнего собственника или возникнуть впервые. На первом структурном уровне системы эти обстоятельства значения не имеют. То есть, например, такие признаки, как возмездность или безвозмездность, субъектный состав и т.д., не влияют на регламентацию отношений на данном уровне системы. Напротив, направленность на приобретение права собственности на жилое помещение или права пользования жилым помещением определяет фундамент всей правовой регламентации договоров, регулирующих жилищные отношения.

Таким образом, на первом уровне системы договоры, регулирующие жилищные отношения, подразделяются на:

1. Договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение: купля-продажа; мена; дарение; рента (включая пожизненное содержание с иждивением); договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма; договоры участия в долевом строительстве жилья; договоры паенакопления (соглашения о выплате пая); договоры простого

товарищества; договоры приватизации и деприватизации жилых помещений; соглашения о разделе наследства.

2. Договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением: договоры найма и поднайма; договоры аренды и субаренды; договоры безвозмездного пользования (ссуды); договоры о вселении членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика; договоры о вселении временных жильцов; договоры обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма.

3. Договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений: соглашения сособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением; договоры собственников помещений, направленные на организацию отношений в многоквартирных домах; договоры управления многоквартирными домами.

Ключевой особенностью жилищных правоотношений является сочетание в регулировании общественных связей, возникающих по поводу жилых помещений, публичных и частных интересов. Одним из публично-правовых элементов регламентации жилищных отношений является институт типовых договоров. Типовые договоры как особая категория нормативных правовых актов представляют собой слабо исследованную правовую конструкцию, что представляется несколько неоправданным. Типовой договор как акт нормативно-правового регулирования, вторгающийся в сферу частных интересов, представляет собой продукт грамотного, равновесного сочетания публичных и частных начал в правовом регулировании общественных отношений и соответственно нуждается в тщательном осмыслении в целях надлежащей нормативно-правовой регламентации.

Под типовыми договорами в диссертации предлагается понимать установленные нормативным правовым актом унифицированные условия гражданско-правового договора в виде обязательного для применения в процессе заключения соответствующих договоров образца.

Глава 3. Договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения

3.1. Возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения

Исходя из предложенной систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения, к договорам, направленным на возникновение права собственности на жилое помещение, следует относить куплю-продажу, мену, дарение, ренту (включая пожизненное содержание с иждивением); договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность; договоры участия в долевом строительстве жилья; договоры паенакопления (соглашения о выплате пая); договоры простого товарищества; договоры приватизации и деприватизации жилых помещений; договоры о разделе наследства.

Так как во второй главе настоящей работы было определено, что системным признаком второго уровня является возмездность/безвозмездность договоров, из приведенного перечня необходимо вычленить возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения. К возмездным договорам, направленным на приобретение права собственности относятся: купля-продажа, мена, рента, договоры участия в долевом строительстве жилья, договоры паенакопления (соглашения о выплате пая), договоры простого товарищества, соглашения о разделе наследства. Кроме того, следует учитывать, что брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, а также алиментные соглашения могут содержать условия о передаче права собственности на жилое помещение, обязанности по приобретению жилого помещения и т.д., и в этом смысле их тоже можно относить к договорам, направленным на приобретение права собственности на жилое помещение.

Отдельного внимания заслуживают договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма. Правовая природа этих соглашений является совершенно неизученной. Нормативные правовые акты, предусматривающие

возможность заключения подобных договоров, содержат положения об их безвозмездности.

Между тем подобная безвозмездность является достаточно дискуссионной, в связи с чем представляется необходимым проанализировать договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма в отдельном параграфе настоящей главы.

Возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение, включают в себя как договоры, заключаемые в отношении уже существующих (построенных и введенных в эксплуатацию) жилых помещений, так и договоры, направленные на приобретение в собственность создаваемых жилых помещений, что, безусловно, требует несколько различающейся правовой регламентации и соответственно анализа этих договоров в отдельных разделах любого цивилистического исследования.

В настоящем параграфе в целях унификации правовых норм речь пойдет лишь о договорах, направленных на возникновение права собственности на существующие жилые помещения, права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке. Исходя из этого, к возмездным договорам, направленным на возникновение права собственности на жилые помещения, относятся: купля-продажа, мена, рента, договоры простого товарищества и соглашения о разделе наследства.

Как ранее было упомянуто в предыдущей главе работы, системными признаками, помимо направленности и возмездности, в том числе являются: меновость и алеаторность; субъектный состав (обязательное участие в отношениях публично-правовых образований, обязательное участие физического лица); фидуциарность и ее отсутствие.

Кроме того, все договоры, направленные на приобретение права собственности на жилые помещения, могут быть классифицированы следующим образом:

– реальные и консенсуальные;

- односторонне обязывающие, двусторонне обязывающие и многосторонне обязывающие;
- поименованные в ГК, поименованные в ЖК, поименованные в обоих указанных кодексах, не поименованные в кодифицированных актах;
- заключаемые в простой письменной и заключаемые в нотариальной форме;
- заключаемые свободно и заключаемые на основании административного акта;
- договоры со свободным формированием условий и договоры, заключаемые на основании типовой формы;
- договоры, порождающие только право собственности на жилое помещение, и договоры, порождающие одновременно и право пользования помещением у лица, не становящегося его собственником.

Очевидно, что на приведенном уровне системы договоров, т.е. на этапе выделения возмездных договоров, направленных на приобретение права собственности на готовое жилое помещение, уже могут быть сформированы общие нормативно-правовые подходы к регламентации всех названных договоров без дальнейшего их дробления по указанным системным и иным признакам.

Основные вопросы, которые должны быть решены законодателем на данном этапе, связаны с существенными условиями и формой договоров, а также с необходимостью (отсутствием необходимости) принятия соответствующих типовых договоров. Формирование общих положений о возмездных договорах, направленных на приобретение готового жилья, возможно после анализа отдельных договорных конструкций.

Особенности купли-продажи жилых помещений

По договору купли-продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение (комнату, квартиру, жилой дом), а покупатель обязуется принять это жилое помещение и уплатить за него обусловленную договором цену.

Ю.В. Романец отметил: продажа недвижимости как договорный тип имеет в качестве подвида – продажу жилого помещения. Акцентуация внимания на таком виде обусловлена, прежде всего, родовидовыми признаками жилого помещения,

которое, с точки зрения родового признака, является недвижимостью, а с точки зрения одного из видовых признаков – отличается функциональной спецификой, обусловленной его предназначенностью для проживания граждан (что, кстати, в свою очередь объясняет частую обременённость жилого помещения правами третьих лиц). Сказанное является достаточной аргументацией в пользу создания уникального правового регулирования этого договора[1].

Договор является консенсуальным, возмездным (меновым), взаимным, двусторонне обязывающим.

Существенными условиями договора продажи жилого помещения являются:

1) Предмет договора – действия продавца по передаче жилого помещения в собственность покупателя. В договоре продажи жилого помещения должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить помещение, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (п. 3 ст. 495, ст. 554 ГК РФ). Отдельного внимания заслуживает вопрос о возможности продажи части жилого помещения. По этому поводу Е.С. Селиванова делает весьма важное уточнение: поскольку законодательство не допускает одновременное возникновение права собственности на целое жилое помещение и на его составную часть, постольку ставится под сомнение допустимость продажи части жилого помещения в обход такой процедуры, как обособление части жилого помещения в отдельный объект гражданских прав. Более того, в отсутствие указанной процедуры часть жилого помещения как объект имущественного оборота вообще не существует[2]. Часть жилого помещения в виде комнаты или комнат в квартире или жилом доме может быть объектом договора купли-продажи при условии постановки этих комнат на кадастровый учет и наличия зарегистрированного права на данные комнаты. Кроме того, следует иметь в виду, что ни многоквартирный дом, ни общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме не являются

[1] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 300.

[2] *Селиванова Е.С.* Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 43.

самостоятельными объектами гражданского права и не могут выступать в имущественном обороте в качестве самостоятельного объекта договора купли-продажи.

2) Цена помещения (ст. 555 ГК РФ) – если иное не предусмотрено законом или договором, установленная в договоре цена жилого помещения, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим помещением соответствующей части земельного участка или права на нее. В случаях, когда цена жилья в договоре установлена за единицу площади, общая цена жилого помещения, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю помещения, но с учетом особенностей определения общей площади жилого помещения по правилам ч. 5 ст. 15 ЖК РФ.

3) Перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования отчуждаемым жилым помещением после его приобретения покупателем. К таким лицам относятся наниматели и члены их семей, поднаниматели и члены их семей, ссудополучатели, отказополучатели, рентополучатели, некоторые члены семьи собственника (в соответствии со ст. 19 закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Отсутствие какого-либо из указанных условий в договоре купли-продажи жилого помещения влечет его незаключенность[1]. При этом не следует забывать о новелле ст. 432 ГК РФ, согласно которой сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности.

Кроме того, необходимо иметь в виду, что в соответствии со ст. 68.1 Закона 218-ФЗ в случае истребования жилого помещения его собственником у добросовестного приобретателя – физического лица такой приобретатель имеет право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны

[1] См., например: *Сорокина Ю.* Признание договора купли-продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // Жилищное право. 2013. № 8. С. 51-66.

Российской Федерации. Такая компенсация выплачивается на основании вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя, который подлежит удовлетворению, если по не зависящим от добросовестного приобретателя причинам в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом о возмещении ему убытков, возникших в связи с истребованием от него жилого помещения, взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению. Размер компенсации определяется исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, или в размере кадастровой стоимости жилого помещения. Однако убытки добросовестного приобретателя, утратившего жилье вследствие ненадлежащего исполнения Росреестром своих полномочий, возмещаются в соответствии со ст. 66 данного закона в полном объеме за счет казны Российской Федерации.

Невозможно согласиться с позицией М.В. Бандо, утверждающего о «явной несправедливости» нормы ст. 558 ГК РФ в ее соотношении со ст. 460 ГК РФ и необходимости отказа от признания незаключенными договоров купли-продажи жилья, не содержащих перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением[1]. Следует поддержать законодательное решение о придании трем вышеназванным условиям статуса существенных. Жилое помещение, как социально значимый объект, являющийся единственным в своем роде способным удовлетворять базовую социальную потребность в жилье, требует формирования таких существенных условий, которые в полной мере будут как защищать права покупателя жилой недвижимости, так и стоять на страже прав и охраняемых законом интересов лиц, имеющих постоянное или срочное право пользования жилым помещением. Единственным недостатком в данной сфере является отсутствие законодательно закрепленного перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после перехода права собственности на него, которые должны быть указаны в договорах купли-продажи жилых помещений.

---

[1] *Бандо М.В.* О квалификации перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, в качестве существенного условия договора купли-продажи жилого помещения // Закон. 2015. № 4. С. 49-54.

Договор купли-продажи жилого помещения является в настоящее время одной из самых нестабильных, рискованных сделок в гражданском праве России. Именно эти договоры крайне часто оспариваются в судебном порядке и признаются недействительными или незаключенными. Интересный анализ основных рисков сторон договора купли-продажи жилья предпринят А. Журавлевой [1] . Основные причины нестабильности сделок с жилыми помещениями заключаются как в их существенных условиях, так и в форме этих договоров.

Договор купли-продажи жилого помещения заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы этого договора влечет его недействительность (ничтожность). Переход права собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации. Соответственно право собственности считается перешедшим с момента такой регистрации в ЕГРН.

Простая письменная форма договора является недостатком действующей правовой регламентации обязательственных отношений в жилищной сфере. Сделки по отчуждению жилья многократно были предметом рассмотрения в судах общей юрисдикции. Зачастую такие сделки приводят к утрате гражданами права на свое единственное место жительства. Пожилые граждане, слабо юридически подкованные, малограмотные, страдающие психическими расстройствами, а также алкоголизмом и наркоманией, зачастую совершают сделки по отчуждению принадлежащей им жилой недвижимости помимо своей воли. Роль нотариата в вопросах защиты прав таких граждан сложно переоценить. При этом, и нотариус зачастую сталкивается с определенными проблемами при удостоверении соответствующих сделок. Так, ОА. Серова справедливо обращает внимание на сложности, возникающие в работе нотариусов[2].

---

[1] *Журавлева А.* Договор купли-продажи жилого помещения: основные риски и способы их минимизации // Жилищное право. 2014. № 4. С. 7-34.

[2] *Серова О.А.* О проблеме оценки нотариусами дееспособности гражданина // Нотариус. 2016. № 3. С. 18-20.

При этом именно нотариус мог бы, насколько это возможно, предотвратить совершение сделки, направленной на отчуждение жилого помещения, указанными лицами в ущерб собственным интересам. В данных обстоятельствах представляется необходимым закрепить правило, согласно которому любые договоры, направленные на отчуждение гражданином жилого помещения, включая куплю-продажу, заключаются исключительно в нотариальной форме.

Особого внимания заслуживает норма п. 4 ст. 292 ГК РФ, согласно которой 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. Эта норма является универсальной и применяется к любым (а не только к купле-продаже) сделкам, связанным с отчуждением жилого помещения (рента, дарение, мена и др.).

Исходя из смысла п. 4 ст. 292 ГК РФ с учетом ст. 121, 122 Семейного кодекса РФ при отчуждении жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний, получение согласия органа опеки и попечительства по общему правилу не требуется. Предполагается, что несовершеннолетний находится на попечении родителей и у органа опеки и попечительства нет опровергающей это информации[1]. Однако в тех случаях, когда в соответствии с п. 4 ст. 292 ГК РФ получение разрешения органа опеки является обязательным условием действительности сделки, несоблюдение этого условия, по общему правилу, влечет ничтожность сделки как противоречащей закону и нарушающей права третьих лиц[2].

---

[1] Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «*По делу* о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 25. Ст. 3246.

[2] Определение Верховного Суда РФ от 09.03.2010 № 3-В10-1 «*Дело о* признании договора купли-продажи жилого помещения и его регистрации недействительными, признании права собственности и выселении направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции, так как получение разрешения органа опеки в данном случае является обязательным установленным законом условием действительности сделки, несоблюдение которого по общему правилу,

Согласно ч. 8 ст. 32 Закона 218-ФЗ орган опеки и попечительства направляет в Росреестр сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей, в срок не более чем три рабочих дня со дня установления опеки или попечительства либо со дня, когда органу опеки и попечительства стало известно об отсутствии попечения родителей. Записи об этом вносятся в ЕГРН в срок не более трех рабочих дней с момента поступления указанных сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Кроме того, при совершении любых сделок по отчуждению жилых помещений необходимо иметь в виду правовые позиции Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ, направленные на всемерную охрану жилищных прав любых несовершеннолетних детей (в том числе дееспособных):

- В силу ч. 2 ст. 38 и ч. 1 ст. 40 Конституции РФ во взаимосвязи с ее ч. 3 ст. 17, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, родители при отчуждении принадлежащего им на праве собственности жилого помещения не вправе произвольно и необоснованно ухудшать жилищные условия проживающих совместно с ними несовершеннолетних детей. При любых обстоятельствах действия родителей не должны приводить к лишению детей жилища[1].
- Если вопреки установленным законом обязанностям родителей по защите прав несовершеннолетнего ребенка сделка купли-продажи квартиры совершена одним из родителей в отношении квартиры, в которой зарегистрирован и проживает его несовершеннолетний ребенок, не имеющий прав на другое жилое помещение, такая сделка нарушает право

влечет за собой ничтожность сделки как противоречащей закону» [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

[1] Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «*По делу* о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Российская газета. 2010. 17 июня.

несовершеннолетнего ребенка на проживание в квартире. В связи с этим несовершеннолетний не признается утратившим право пользования жилым помещением и не подлежит снятию с регистрационного учета[1].

При совершении сделок с жилыми помещениями необходимо учитывать и требования ст. 42 закона «О государственной регистрации недвижимости»: государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению за некоторыми исключениями, предусмотренными законом. Государственная регистрация распределения долей проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются), за исключением изменения размера доли судебным актом (либо наличие в нотариальной форме согласия остальных участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются). Государственная регистрация права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности.

При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли.

---

[1] Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 4-КГ13-2 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, права сособственников жилых помещений более защищены законодателем нежели права индивидуальных собственников жилья. Между тем зачастую одиноко проживающие граждане в связи с относительно беспомощным правовым состоянием, которое является результатом болезней, в том числе наркоманией и алкоголизмом, нуждаются в особой правовой защите. Обязанностью социального государства и общества является защита конституционного права на жилище таких граждан, что возможно путем установления необходимости нотариального удостоверения сделок, направленных на отчуждение гражданами жилых помещений.

Особенности мены жилых помещений

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

Следует отличать мену жилья (обменивающиеся стороны являются собственниками обмениваемых жилых помещений) от обмена жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма.

Договор является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим.

Исходя из того, что каждая обменивающаяся сторона признается одновременно продавцом и покупателем, к договору мены применимы правила о существенных условиях и форме договоров купли-продажи жилых помещений.

При совершении сделок мены жилых помещений нужно учитывать, что если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. То есть независимо от количества комнат, местонахождения и реальной стоимости жилого помещения при отсутствии в договоре условия о необходимости внесения доплаты помещения будут признаваться равноценными.

Право собственности у каждого приобретателя жилого помещения возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее помещение.

При этом мена жилого помещения возможна не только на жилое помещение, но и на любой другой объект гражданских прав, включая, например право требования по договору участия в долевом строительстве.

Соглашения о разделе наследства следует рассматривать как особую разновидность договоров мены. Это обусловлено тем, что наследники, по сути, обменивают одни принадлежащие им в результате наследования права на другие аналогичные права, полученные другими наследниками. Единственной особенностью соглашений о разделе наследства, в состав которого входит жилое помещение, является то, что в результате заключения таких соглашений у одного или нескольких наследников может возникнуть как право собственности на жилое помещение (в результате перераспределения долей в праве собственности на него), так и права временного возмездного или безвозмездного пользования жилым помещением. Ю.В. Романец справедливо отмечает, что такие разнонаправленные явления, как приобретение вещи в собственность; получение вещи в пользование; приобретение права пользования вещью, не сопряженное с ее фактической передачей, обладают отличным друг от друга содержанием как в силу правовых причин, так и в силу экономического наполнения[1].

В указанных обстоятельствах к подобного рода соглашениям должны применяться нормы о купле-продаже жилых помещений в части их существенных условий, а также нормы, регламентирующие наем или ссуду жилых помещений. Отдельного научного исследования заслуживает вопрос о возможности внедрения в законодательство института жилищного узуфрукта для наследников, отказавшихся от каких-либо прав на наследственное имущество, но желающих сохранить постоянное или временное право пользования жилым помещением, имеющее вещно-правовой характер.

Это консенсуальные, возмездные, взаимные, многосторонние договоры, заключаемые исключительно в нотариальной форме.

Аналогичным образом следует относиться и к **брачным договорам, соглашениям о разделе имущества супругов, а также к алиментным**

[1] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 38.

соглашениям. Особый правовой режим этих договоров, связанный с их смешанной, межотраслевой природой, не позволяет включить их в чистом виде в систему договоров, регулирующих жилищные отношения. Однако в связи с возможностью урегулирования такими сделками жилищных прав (их возникновения, изменения, прекращения), следует учитывать, что эти договоры могут быть направлены в том числе на возникновение права собственности или права пользования жилым помещением. Причем один и тот же договор может породить у одного лица как право собственности на одно или несколько помещений, так и права пользования другими помещениями. Исходя из этого, следует иметь в виду, что подобные договоры всегда заключаются в нотариальной форме и должны содержать существенные условия, предусмотренные действующим законодательством для договоров купли-продажи жилья или безвозмездного пользования жилыми помещениями.

Особенности договоров, направленных на передачу жилья в публичную собственность при изъятии жилых помещений в государственную и муниципальную собственность

Действующим законодательством предусмотрена возможность изъятия жилых помещений, находящихся в частной собственности граждан и юридических лиц путем их выкупа или предоставления взамен изымаемого другого жилого помещения (ст. 32, 32.1 ЖК РФ).

Изъятие происходит в принудительном порядке, но с заключением гражданско-правовых нетипизированных договоров. При этом монографические или диссертационные исследования договоров, заключаемых при изъятии жилых помещений в государственную или муниципальную собственность в порядке ст. 32 и 32.1 Жилищного кодекса РФ, отсутствуют.

Такие договоры следует отличать от договоров деприватизации и договоров о передаче жилья в публичную собственность при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма. Основным отличием следует считать свободное волеизъявление граждан на передачу имеющегося жилья в публичную собственность в целях получения нового жилого помещения

определенной площади. Статьи 32 и 32.1 ЖК РФ регламентируют передачу жилья в публичную собственность в принудительном порядке в исключительных случаях, прямо предусмотренных законом. Буквальное толкование ст. 32 ЖК РФ позволяет сделать вывод о существовании нескольких вариантов изъятия помещений в публичную собственность. Во-первых, возможен выкуп жилого помещения. В таком случае заключаемый договор будет представлять собой классический договор купли-продажи с участием публично-правового образования. Во-вторых, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. В соответствии с п. 20 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 не исключается возможность предоставления собственнику изымаемого помещения с его согласия другого жилого помещения в собственность или на иных правовых основаниях (например, по договору социального найма или по договору найма в домах системы социального обслуживания населения)[1]. Такие соглашения следует относить к договорам мены.

Независимо от применения к рассматриваемым договорам правил о купле-продаже или мене такие договоры являются консенсуальными, возмездными, взаимными, двусторонне обязывающими, заключаемыми в простой письменной форме.

Соответственно к подобным договорам следует применять правила гражданского и жилищного законодательства о существенных условиях договоров купли-продажи жилого помещения и мены. Иная специфика таких соглашений не прослеживается.

Недоумение вызывает отсутствие утвержденной постановлением Правительства РФ типовой формы соответствующих договоров.

Кроме того, законодательно не определен жилищный фонд по цели использования, в который такие помещения следует включать, что, очевидно,

[1] Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

связано с тем, что такие помещения в основном или находятся в аварийном состоянии, или подлежат сносу по иным причинам.

Особенности договоров о совместной деятельности, предполагающих передачу жилых помещений в качестве вклада в общее дело

По договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

Это многосторонне-обязывающий, фидуциарный, консенсуальный, возмездный[1], взаимный, договор.

Сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации. Сторонами договора, заключаемого для непредпринимательских целей, могут быть физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями.

Вкладом товарища признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе и жилые помещения. В соответствии со ст. 1043 ГК РФ внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, признается их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства. В указанных обстоятельствах договоры о совместной деятельности включаются в систему договоров, регулирующих жилищные отношения, в качестве договора, направленного на возникновение права собственности на жилое помещение.

Закон не регламентирует форму договора простого товарищества. Однако когда речь идет о вкладе в общее дело жилого помещения, форма этого договора, очевидно, должна соответствовать форме договора купли-продажи жилого

---

[1] О дискуссии по поводу возмездности/безвозмездности договора простого товарищества см., например: *Бару М.И.* Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве // Уч. зап. Харьковского юрид. ин-та. 1959. Вып. 13. С. 48-49; *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. Отдельные виды обязательств: курс лекций. Л., 1961. С. 457; Советское гражданское право. М., 1980. Т. 2. С. 338; *Масляев А.И., Масляев И.А.* Договор о совместной деятельности в советском гражданском праве. М., 1988. С. 18.

помещения, так как порождает возмездный переход права собственности на такое помещение.

Существенным условием договора простого товарищества является его предмет, который включает в себя как действия товарищей, направленные на достижение общей непротивоправной цели, так и действия, направленные на соединение вкладов. Однако когда в качестве вклада выступает жилое помещение, перечень существенных условий должен расширяться до аналогичных существенным условиям договора купли-продажи жилого помещения – цена и перечень лиц, сохраняющих право пользования помещением.

Вклады товарищей предполагаются равными по стоимости, если иное не следует из договора простого товарищества или фактических обстоятельств. Денежная оценка вклада товарища производится по соглашению между товарищами, в том числе когда речь идет об оценке переданного жилого помещения.

Лично-доверительный характер договоров о совместной деятельности предполагает особые основания прекращения и расторжения анализируемых договоров, например, такие, как смерть кого-либо из товарищей или признание его несостоятельным. Если вкладом товарища выступило жилое помещение, то прекращение договора простого товарищества является непременным основанием для истребования этого имущества. Однако в таком случае должны быть приняты во внимание права и законные интересы иных товарищей, а также кредиторов.

Все отмеченные особенности передачи жилых помещений в общее дело по договорам простого товарищества в равной степени применимы ко всем договорам о совместной деятельности, включая договоры об учреждении юридических лиц.

Особенности передачи жилья под выплату ренты

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество (в том числе жилое помещение), а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо

предоставления средств на его содержание в иной форме. Выделяют постоянную и пожизненную ренту. Разновидностью пожизненной ренты является договор пожизненного содержания гражданина с иждивением.

В отличие от ранее рассмотренных договоров, договоры ренты являются реальными и алеаторными. Кроме того, эти договоры относятся к двухсторонним, возмездным, взаимным договорам. Характер возникающих между сторонами отношений позволяет констатировать их фидуциарный характер, что потребовало от законодателя предусмотреть особые основания расторжения этих договоров.

Договоры ренты заключаются в нотариальной письменной форме, что следует признать правильным.

При передаче под выплату ренты жилого помещения рента обременяет это помещение. Получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога переданного под выплату ренты жилого помещения. В случае отчуждения такого помещения плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, уходе за ним. Таким образом, этот договор одновременно порождает право собственности на жилое помещение плательщика ренты и может породить право пользования жильем получателя ренты.

Этот договор представляет особый интерес с позиций анализа договоров в жилищной сфере, так как эта сделка, как правило, приводит к возникновению и права собственности на жилое помещение, и права пользования жилым помещением рентополучателем. Кроме того, следует учитывать, что такие сделки

приводят к возникновению нового вещного права на жилое помещение – права проживания отказополучателя[1].

Исследование договорных конструкций, опосредующих возникновение права собственности на жилые помещения по действующему российскому законодательству, позволяет сделать вывод о возможности и необходимости формирования общих положений, регламентирующих некоторые вопросы заключения возмездных договоров, направленных на возникновение права собственности на готовые (существующие к моменту заключения договора) жилые помещения, права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке.

Речь идет не о создании общей договорной конструкции или вида договора, объединяющего рассмотренные сделки. Необходимо формирование лишь общей нормы, регламентирующей форму договоров, направленных на возмездное приобретение права собственности на жилые помещения и общих (одинаковых для всех) существенных условий таких договоров.

Предлагаемый подход не является чем-то новым для российского законодательства. Так, в ст. 292 Гражданского кодекса РФ сформулировано общее правило для всех сделок, направленных на отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой и попечительством члены семьи собственника и т.п., о необходимости получения согласия органа опеки и попечительства. Статьей 42 Закона 218-ФЗ установлена нотариальная форма для всех сделок (за некоторым исключением), направленных на отчуждение долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. Действующему гражданскому законодательству известны и другие аналогичные примеры.

Из представленного анализа договоров следует, что в настоящее время в простой письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами, заключаются следующие договоры в отношении жилых помещений: купля-продажа, мена, простое товарищество и договоры о приобретении жилых

[1] См., например: *Формакидов Д.А.* Вещное право проживания. СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. 180 с.

помещений в публичную собственность. В нотариальной форме заключаются договоры ренты, соглашения о разделе наследства, брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, алиментные соглашения, а также все договоры по отчуждению долей в праве общей собственности.

Как уже было отмечено, прослеживается определенная нелогичность нормативно-правового регулирования форм соответствующих сделок, правовая незащищенность граждан. В связи с этим предлагается ввести обязательную нотариальную форму договоров, направленных на отчуждение гражданами принадлежащих им на праве собственности жилых помещений, за исключением случаев перехода права собственности на жилые помещения к публично-правовым образованиям.

Кроме того, в унификации нуждаются существенные условия возмездных договоров, направленных на приобретение жилых помещений в собственность, однако уже скорее в целях защиты прав и законных интересов приобретателей этих помещений и граждан, сохраняющих право пользования помещением при его отчуждении в собственность другого лица.

Полагаем необходимым закрепить правило, согласно которому к существенным условиям договоров, направленных на возмездное приобретение права собственности на жилые помещения, будут относиться: предмет договора, цена отчуждаемого помещения и перечень граждан, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим помещением при переходе права собственности на него.

При этом под предметом договора должны пониматься действия собственника по передаче жилого помещения в собственность приобретателя. Соответственно объектом договора будет выступать жилое помещение – жилой дом, квартира и комната, при условии, что эта комната поставлена на самостоятельный кадастровый учет и право на нее зарегистрировано в установленном законом порядке.

Относительно цены приобретаемого жилого помещения необходимо предусмотреть, что она является существенным условием для любого договора,

направленного на возмездное приобретение помещения, включая мену и др. Цена подлежащего отчуждению жилого помещения может устанавливаться в договоре путем указания твердой денежной суммы или стоимости квадратного метра общей площади, определяемой в соответствии с правилами ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Определение стоимости квадратного метра жилой площади является недопустимым ввиду неопределенности этой категории в нормах действующего законодательства и, кроме того, возможным отсутствием жилой площади в жилом помещении (например, в квартирах-студиях). Необходимо также учитывать правило, согласно которому, если иное не предусмотрено законом или договором, установленная в договоре цена жилого помещения, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим помещением соответствующей части земельного участка или права на нее.

Перечень граждан, сохраняющих право пользования помещением при его отчуждении в собственность другого лица, должен быть нормативно определен. К таким лицам следует относить нанимателей и членов их семей, поднанимателей и членов их семей, ссудополучателей, отказополучателей, рентополучателей и членов семьи собственника жилого помещения, сохраняющих право пользования им в соответствии со ст. 19 закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ст. 31 Жилищного кодекса РФ.

Кроме того, при изменении законодательного подхода к правам дарителя жилого помещения, сохранившего право проживания при смене собственника, эта категория граждан также должна будет найти свое отражение в предлагаемой норме[1].

Представляется, что предлагаемые новеллы законодательства должны найти отражение в нормах ЖК РФ как специального нормативного правового кодифицированного акта, направленного на регламентацию жилищных отношений. Нормы, содержащиеся в гл. 18 Гражданского кодекса РФ, включая нормы ст. 292, должны быть перенесены в разд. II Жилищного кодекса РФ.

---

[1] О необходимости узаконения прав дарителей, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением см., например: *Суслова С.И.* Непоименованные субъективные права на жилые помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1. С. 17-21.

Помимо прочего, анализ типовых договоров как результата сочетания частных и публичных интересов, проведенный в предыдущей главе работы, а также исследование отдельных договорных конструкций, направленных на возмездное приобретение жилых помещений в собственность, позволяют сделать вывод о необходимости предусмотреть в Жилищном кодексе РФ норму, согласно которой на Правительство Российской Федерации должна быть возложена обязанность принять типовые договоры о передаче гражданами жилых помещений в публичную собственность по договорам купли-продажи, мены, ренты, а также типовые договоры по передаче жилых помещений в публичную собственность при их изъятии по основаниям, предусмотренных законодательством.

3.2. Возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности при создании жилых помещений

Действующее гражданское законодательство исходит из того, что вложение денежных средств граждан, связанное с получением ими права собственности на жилые помещения, которые на момент такого вложения не введены в эксплуатацию (то есть в строящихся домах), может быть опосредовано только специальной договорной конструкций – договором участия в долевом строительстве – и только специальными субъектами (в качестве которых, в частности, выступают застройщики или либо специализированные жилищно-строительные кооперативы). Если подобная сделка совершена в обход вышеуказанных императивных требований, то она является оспоримой. Несмотря на то что процедуры приобретения строящегося жилья с использованием договора участия в долевом строительстве и участия в жилищных кооперативах не раз были предметом рассмотрения и даже сравнения [1], сам договор паенакопления в науке не подвергался исследованию ни самостоятельно, ни во

[1] См., например: *Майфат А.В.* Участие в долевом строительстве и в жилищных накопительных кооперативах // Закон. 2005. № 7. С. 36-43; *Цуканова Е.Ю., Бондаренко А.В.* Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах как способы реализации права на жилище // Право и практика. 2018. № 2. С. 126-132.

взаимосвязи с договором участия в долевом строительстве. В указанных обстоятельствах анализ договоров участия в долевом строительстве жилья и договоров паенакопления представляется крайне актуальным.

3.2.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

Договоры, согласно которым граждане обязывались уплатить определенную денежную сумму, а взамен получали права на строящееся жилье, начали появляться еще в начале девяностых годов прошлого века. Однако к моменту принятия частей первой и второй Гражданского кодекса РФ эти сделки не получили широкого распространения и не были типизированы в нормах ГК. Развитие экономики России и, как следствие, рост темпов жилищного строительства требовали внедрения новых договорных форм, позволяющих застройщикам привлекать денежные средства физических лиц на стадиях проектирования и строительства многоквартирных домов и коттеджных поселков. Заключаемые на практике договоры не вписывались ни в одну из сконструированных в Гражданском кодексе договорных моделей. В имущественном обороте все чаще стали заключаться договоры инвестирования, соинвестирования, резервирования, долевого участия, участия в долевом строительстве и т.п. Использовались и известные ГК РФ договорные конструкции – предварительные договоры купли-продажи и договоры простого товарищества. При этом использование предварительного договора купли-продажи осуществлялось с нарушением норм действующего законодательства. По предварительным договорам, как известно, не возникает обязанность уплаты денежных средств за строящийся объект. Заключаемые на практике договоры о совместной деятельности также не соответствовали регламентации, проведенной в гл. 55 Гражданского кодекса РФ. Постепенно нетипизированные договоры существенно заполнили правовое пространство на строительном рынке России. Стало возникать огромное количество судебных споров, связанных с защитой

прав участников долевого строительства. Начали появляться диссертационные исследования договоров, связанных с приобретением гражданами жилых помещений в строящихся многоквартирных домах[1]. Законодатель был вынужден откликнуться на требования имущественного оборота изданием отдельного федерального закона, регулирующего отношения по привлечению денежных средств физических лиц для строительства многоквартирных домов. Возможно, этот закон стал одним из самых хорошо продуманных и юридически грамотно сформулированных федеральных законов в области гражданского права. Однако и он не был лишен недостатков. С момента принятия закона, т.е. за последние семнадцать лет, в него порядка тридцати раз вносились существенные изменения. Закон разрешил многие проблемные вопросы договорного регулирования отношений по приобретению жилья в строящихся многоквартирных домах. Однако этот же нормативный акт породил и немало проблем для застройщиков, многие из которых вынуждены были искать обходные пути продажи строящихся объектов, что актуализировало категорию жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Кроме того, правовой регламентации, осуществленной в рамках рассматриваемого закона, оказалось недостаточно, и государство было вынуждено вносить изменения в законодательство о банкротстве и даже принять отдельный федеральный закон об особой публично-правовой компании, создаваемой в целях защиты прав участников долевого строительства.

Нормативной платформой общественных отношений, которые возникают при покупке гражданами строящегося жилья через соответствующую уже названную нами договорную конструкцию – договор участия в долевом строительстве, выступают два специальных федеральных закона – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»[2] (далее по тексту –

---

[1] См., например: *Сайфулова Л.Г.* Договор долевого участия в жилищном строительстве: дис… канд. юрид. наук. Самара, 2001. 183 с., *Щербинин А.Г.* Особенности правового регулирования долевого участия граждан в строительстве жилых помещений для личных нужд: дис. … канд. юрид. наук. Тюмень, 2003. 165 с., *Козлова Е.Б.* Проблемы правового регулирования сделок с недвижимостью: дис… канд. юрид. наук. М., 2004. 198 с.

[2] *Об участии* в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

Закон 214-ФЗ) и Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»[1].

С момента принятия Закона 214-ФЗ опубликовано более тысячи научных статей и заметок на тему договора участия в долевом строительстве, защиты прав участников долевого строительства, банкротстве застройщиков и т.п. [2]. Проблемами правовой регламентации договора участия в долевом строительстве, в частности, занимались следующие авторы: О.А. Капица «Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве» (Краснодар, 2005); Е.Х. Акчулпанова «Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве» (Казань, 2006); Е.П. Згонникова «Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов» (Волгоград, 2006); Е.В. Резцова «Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве» (Москва, 2006); О.Ю. Тархова «Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение» (Ростов-на-Дону, 2006); Т.Ю. Майборода «Договор долевого участия в строительстве жилья» (Екатеринбург, 2007); Е.М. Подрабинок «Правовое регулирование отношений по привлечению денежных средств граждан для жилищного строительства» (Екатеринбург, 2008); Н.Д. Романенкова «Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (Москва, 2009); А.А. Левин «Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов» (Москва, 2008); А.В. Дикун «Договор участия в

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ (с послед. изм. и доп.) //Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

[1] *О публично-правовой* компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 №218-ФЗ (с послед. изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 31.07.2017. №1 (часть 1). Ст.4767.

[2] Защищено порядка 20 диссертаций на соискание ученых степеней кандидата и доктора юридических наук по разным научным специальностям, включая гражданское и уголовное право.

долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики» (Ростов-на-Дону, 2011); А.С. Дурнов «Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов» (Владикавказ, 2011); Д.А. Соболев «Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве» (Москва, 2011); О.С. Вагина «Частноправовые и публично-правовые элементы в гражданско-правовом регулировании отношений долевого строительства» (Пермь, 2012); Н.А. Маштакова «Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития» (Екатеринбург, 2012); А.В. Алтухов «Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика» (Москва, 2015).

Безусловно, отдельного упоминания заслуживает диссертационное исследование Е.Б. Козловой, посвященное анализу всей системы договорных моделей, опосредующих создание объектов недвижимости в нашей стране в настоящее время[1].

В последние годы договор участия в долевом строительстве перестал быть объектом диссертационных исследований как таковой. Диссертанты склонны рассматривать его в разрезе защиты прав участников строительства или банкротства застройщиков. Здесь можно отметить работы М.В. Крушевской «Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего долевое строительство» (Краснодар, 2014); М.П. Барабиной «Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков» (Ульяновск, 2019); А.Ю. Хамова «Правовая защита участников отношений долевого строительства» (Москва, 2019); А.А. Биньковской «Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости» (Москва, 2020).

[1] *Козлова Е.Б.* Развитие системы договорных моделей, опосредующих создание объектов недвижимого имущества в Российской Федерации: дис… доктора юрид. наук. М., 2014. 510 с.

В соответствии со ст. 4 Закона 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Представляется, что существенным недостатком юридической техники, использованной при формулировании указанного определения, стало излишне названное дважды упоминание наличия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Такая перегруженность исследуемой договорной конструкции не способствует формированию ясного представления о ней. Представляется, что одного упоминания было бы вполне достаточно. В целом, определение договора мало критикуется в юридической литературе, что, очевидно, связано с тем, что оно в полной мере отражает регулируемые отношения.

Сторонами договора являются застройщик и участник долевого строительства.

Требования законодательства к застройщику ужесточаются из года в год. При этом следует признать положительный характер этих изменений. Правотворцам удалось ограничить доступ на рынок создания многоквартирных домов компаний однодневок и недобросовестных участников гражданского оборота. В качестве застройщика в настоящее время может выступать лишь хозяйственное общество, одновременно отвечающее следующим условиям: имеющее в наименовании слова «специализированный застройщик»; имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо, в строго предусмотренных законом случаях, на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников строительства для строительства многоквартирных домов и иных непроизводственных объектов на основании полученного разрешения на строительство; основное либо дочернее общество

которого имеет опыт участия в строительстве не менее трех лет и не менее пяти тысяч кв.м. Кроме того, в качестве застройщика могут выступать Публично-правовая компания по защите прав участников строительства – Фонд защиты прав участников строительства и Московский фонд реновации жилой застройки.

Участником долевого строительства может являться любой участник гражданского оборота: физическое лицо, юридическое лицо, публично-правовое образование.

Анализируя признаки договора, следует отметить его безусловную консенсуальность, возмездность и срочность. Договор является двусторонне обязывающим. Наличие большого количества лиц в качестве участников долевого строительства не превращает договор в многосторонне обязывающий, что, в частности, отличает его от договора простого товарищества.

Помимо указанных признаков в юридической литературе можно встретить акцентуацию внимания на публичности договора участия в долевом строительстве, его характеристику как договора присоединения, квалификацию в качестве потребительского либо предпринимательского. К примеру, по мнению М.Н. Маштаковой исследуемую договорную конструкцию не следует квалифицировать в качестве публичного договора[1]. Т.Ю. Майборода, напротив, убедительно доказывает, что рассматриваемые соглашения относятся к публичным договорам и договорам присоединения[2].

Если в качестве участника долевого строительства выступает физическое лицо, договор, безусловно, относится к потребительским договорам. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется

---

[1] *Маштакова Н.А.* Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: автореф. дис... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2012. С. 13-14.

[2] *Майборода Т.Ю.* Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. С. 8-9.

законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом 214-ФЗ (ч. 9 ст. 4 Закона 214-ФЗ) [1].

Говоря об отнесении договоров к числу к предпринимательских, следует учитывать существование двух разных подходов к этой категории. Если к предпринимательским договорам причислять только те, которые направлены на достижение прибыли и сторонами которых выступают профессиональные участники гражданского оборота, то к предпринимательским договорам участия в долевом строительстве будут относиться только те, в которых застройщик и участник долевого строительства – юридические лица и индивидуальные предприниматели.

При более широком подходе, согласно которому предпринимательский договор – это договор, в котором одной из сторон является профессиональный участник имущественного оборота, любой договор участия в долевом строительстве будет относиться к предпринимательским ввиду того, что в качестве застройщика может выступать лишь хозяйственное общество.

Договор участия в долевом строительстве заключается в электронной[2] или в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Все договоры уступки прав (цессии) по договорам участия в долевом строительстве также подлежат государственной регистрации.

Порядок государственной регистрации этих договоров урегулирован ст.48 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Денежные средства по договору участия в долевом строительстве и договору цессии могут уплачиваются лишь после государственной регистрации таких договоров.

---

[1] *Обзор* судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.04.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 6.

[2] *Об утверждении* требований к электронной форме договора участия в долевом строительстве, соглашения о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов: приказ Росреестра от 17.06.2020 № П/0202 // http://www.pravo.gov.ru.

Закон содержит относительно большой перечень существенных условий рассматриваемого договора. Не используя термин «существенные условия», закон устанавливает незаключенность договора при отсутствии следующих условий: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией (законодатель описывает это существенное условие 165 словами; ничего подобного в российском праве никогда не содержалось); срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цена договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства; одно из условий привлечения денежных средств участников: исполнение обязанности по уплате взносов в компенсационный фонд или размещение денежных средств участников на счете эскроу.

Помимо указанных условий в случае использования денежных средств участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство или реконструкцию, договор должен также содержать существенные условия, предусмотренные ч. 5 ст. 18.1 Закона 214-ФЗ.

Примечательно использование в Законе 214-ФЗ термина «объект» вместо привычной Гражданскому кодексу РФ категории «предмет договора». Нормы Закона 214-ФЗ следует анализировать в совокупности с общими положениями ГК РФ о гражданско-правовых договорах. Безусловно, первым существенным условием рассматриваемой сделки является предмет – действия застройщика по созданию объекта недвижимости и передаче его участнику долевого строительства. Сам, подлежащий передаче конкретный объект (квартира, помещение, машино-место) выступает в качестве объекта договора, входящего в его предмет.

Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика является залог, которым обеспечиваются возврат денежных средств и уплата неустойки. Объектами залога являются: предоставленный земельный участок, право аренды,

право субаренды, а также объект незавершённого строительства с момента государственной регистрации на него права собственности застройщика». Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога. Указанные правила о залоге не применяются в случае размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

Основные права и обязанности застройщика по договору:

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права на земельный участок. В случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим на это права, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере штрафной неустойки, предусмотренной ст. 395 ГК РФ.

2. Застройщик обязан использовать денежные средства участников строительства исключительно в целях, предусмотренных ст. 18 Закона 214-ФЗ (строительство многоквартирного дома, возмещение затрат на приобретение, оформление, права собственности или права аренды, на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения, и т.п.). В противном случае у участника строительства возникает право на одностороннее расторжение договора.

3. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. В случае нарушения срока передачи объекта застройщик уплачивает участнику строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России. Если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка уплачивается в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

4. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Если объект построен с отступлениями от условий договора или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник по своему выбору вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов)

при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщик уплачивает гражданину – участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом п. 1 ст. 23 закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Гарантийный срок для объекта не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

4.1. Застройщик не менее чем за месяц до срока передачи объекта или, в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности объекта к передаче. Данное сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручается участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи объекта, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов

отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости.

Закон выделяет две основные обязанности участника строительства: оплатить объект и принять его по акту приема-передачи.

Застройщик вправе отказаться от договора в одностороннем порядке при существенном нарушении участником строительства сроков оплаты объекта: если оплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа – при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца; если оплата должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период – при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 дней после направления участнику строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником почтовому адресу или вручения участнику лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в

одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения договора в следующих случаях: неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; при наличии недостатков, не являющихся существенными, и отказе застройщика удовлетворить требования участника строительства о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, соразмерном уменьшении цены, возмещении расходов на устранение недостатков; существенного нарушения требований к качеству объекта; в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Договор считается расторгнутым со дня направления участником уведомления застройщику об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях: прекращения или приостановления строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект не будет передан участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома; в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Застройщик в случае расторжения договора по требованию участника строительства во внесудебном порядке в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора судом в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Рассмотрев понятие, признаки, стороны, существенные и иные условия договора, содержание и особенности его заключения и расторжения, необходимо определить его место в системе гражданско-правовых договоров и в подсистеме договоров, регулирующих жилищные отношения.

И до момента регламентации данной сделки в отдельном федеральном законе, и после введения в действие Закона 214-ФЗ о правовой природе договора участия в долевом строительстве были высказаны три основные позиции. Согласно первой договор участия в долевом строительстве относится к договорам по передаче имущества в собственность и, возможно, даже является разновидностью купли-продажи (либо купли-продажи недвижимости). Данная точка зрения несостоятельна по причине отсутствия у застройщика права собственности на создаваемый им объект. Право впервые регистрируется за участником долевого строительства. Как известно, продавцом по договорам купли-продажи может выступать лишь собственник вещи. То есть договор купли-продажи, даже если говорить о продаже «будущих» вещей, может быть заключен лишь при условии наличия (предполагаемого наличия в будущем) у продавца права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на продаваемый объект.

Вторая позиция сводится к признанию за договором участия в долевом строительстве статуса разновидности договора подряда (либо строительного подряда). Нормами о подряде охватывается группа обязательств по созданию материальных объектов гражданских прав. При наличии в договоре условий о производстве работ и оказании услуг либо о производстве работ и передаче имущества договор признается смешанным, содержащим элементы разных гражданско-правовых договоров [1] . Строительные работы регламентируются договором строительного подряда. Безусловно, договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров занимает место разновидности договора строительного подряда, к которому применимы и нормы о бытовом подряде в случае, когда заказчиком выступает гражданин, приобретающий помещение для непредпринимательских целей[2].

Третья позиция сводится к признанию за договором участия в долевом строительстве роли самостоятельной гражданско-правовой договорной

---

[1] См., например: ч. Ст. 3 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «*О концессионных* соглашениях» (ред. от 08.12.2020) // Российская газета. 26.07.2005. № 161.

[2] *Майборода Т.Ю.* Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. С. 12.

конструкции[1]. Данная позиция несостоятельна ввиду отсутствия у договора участия в долевом строительстве таких специфических черт (системообразующих признаков), которые позволяли бы выделить этот договор в отдельное неподрядное обязательство. Ни дополнительные существенные условия, ни форма договора, ни отсутствие сметы в конкретных договорах участия в долевом строительстве не имеют системообразующего значения и не позволяют разграничить договор строительного подряда и договор участия в долевом строительстве[2].

3.2.2. Договор паенакопления

Ужесточение государственной политики в области правовой регламентации договора участия в долевом строительстве, привело к интенсивному развитию института жилищной кооперации в России после 2005 г. При этом жилищные кооперативы в настоящее время кардинально отличаются от изначального варианта их существования. В прежние времена суть этого института сводилась к аккумулированию денежных средств граждан при существенной государственной поддержке строительства и предполагала постепенное внесение денежных средств за кооперативные квартиры, зачастую на протяжении десятилетий уже после ввода дома в эксплуатацию. Сейчас же застройщик заинтересован в получении средств за строящееся жилье в момент вступления пайщика в кооператив либо в течение короткого промежутка времени после его вступления.

Жилищные кооперативы не раз являлись объектом диссертационных исследований. Среди работ, посвященных данной тематике в первую очередь следует назвать диссертации О.Р. Гимадрисламовой «Участие в жилищном кооперативе как способ удовлетворения жилищной потребности граждан» (Краснодар, 2007); О.В. Лебедевой «Правовое регулирование кооперации в сфере жилищных отношений» (Москва, 2007); П.Н. Коршунова «Жилищный накопительный кооператив: проблемы правового статуса и защиты прав членов»

[1] См., например: *Козлова Е.Б.* Указ. соч. С. 349-358.
[2] См., например: *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 68-74.

(Москва, 2008); К.И. Самаркина «Осуществление гражданами права на жилище в жилищных и жилищно-строительных кооперативах» (Екатеринбург, 2011). Однако договор паенакопления в данных работах не анализировался. Хотя О.В. Лебедева предлагает введение категории «членский договор», понимая под ним разновидность корпоративного договора, направленного на возникновение и регулирование правоотношений между корпорацией и ее членом и отличающийся смешанным характером[1].

Сами по себе конструкции жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов не предполагают заключение каких-либо гражданско-правовых договоров. Процедура приобретения жилья с использованием кооператива поступательно выглядит следующим образом: подача заявления, принятие решения о приеме в число пайщиков правлением кооператива с последующим утверждением этого решения общим собранием пайщиков, строительство дома (приобретение дома в ЖК, приобретение помещения в ЖНК), передача помещения пайщику. Всё это сопровождается уплатой вступительного, членских, дополнительных и паевых взносов. Правовым основанием выступают Гражданский и Жилищный кодексы РФ и принятый в соответствии с ними Устав Жилищного кооператива.

Однако на практике кооперативы стали заключать с пайщиками непоименованные договоры. Чаще всего такие сделки называются «договорами паенакопления» и иногда «соглашениями о выплате пая». Эти сделки не отличаются друг от друга по своей сути и в рамках настоящего исследования используется термин «договор паенакопления».

Договор паенакопления является одной из самых малоисследованных сделок в жилищной сфере, несмотря на широкое его применение и наличие обширной судебной практики. Отдельных исследований, посвященных этому договору, даже в рамках периодической печати практически нет. Зачастую договоры паенакопления упоминаются в контексте рассмотрения договоров участия в

[1] *Лебедева О.В.* Правовое регулирование кооперации в сфере жилищных отношений: автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 12, 27.

долевом строительстве и самостоятельно не анализируются[1]. В иных случаях в научной литературе ведется речь о договоре паенакопления как о сделке, заключаемой в обход законных способов продажи готового или строящегося жилья, и весь анализ этих договоров сводится к тому, что авторы констатируют, что договор не подлежит государственной регистрации[2].

При этом в подзаконных нормативных правовых актах упоминание о договоре паенакопления встречается всё чаще[3].

Существование этих сделок и признание их государством подтверждается и судебной практикой, в том числе Верховного Суда РФ[4]. Этот процесс напоминает возникновение и постепенное признание советским государством договоров пожизненного содержания с иждивением, что в конечном счете привело к их типизации в нормах ГК РСФСР 1964 г. и ГК РФ.

Единственную попытку в литературе сформулировать понятие договора паенакопления предпринял А.Ю. Гусев: под договором паенакопления он предложил понимать такую гражданско-правовую сделку, которая связана с деятельностью ЖСК, направленной на участие в финансировании работ, опосредующих строительство дома. При этом такая деятельность сопряжена с объединением паев членов ЖСК[5]. Предлагаемая дефиниция не вполне отражает

---

[1] *Паничкина О.* Ипотека – магнит для мошенников (Интервью с И. Зуй) // Жилищное право. 2016. № 7. С. 49-56; *Сидорова М.Е.* Публичные слушания по вопросам застройки муниципальных образований: нормативно-правовое регулирование // Конституционное и муниципальное право. 2013. № 6. С. 50-54; *Фоков А.П.* Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Нотариус. 2005. № 2. С. 23-33.

[2] *Курноскина О.Г.* Сделки с недвижимостью. М.: Юстицинформ, 2006. 224 с.; *Чернышова П.* Схемы бывают разные, цель у мошенников одна (Интервью с И. Добриковой) // Жилищное право. 2016. № 7. С. 57-67; *Ярных Д.* Мошенничество застройщиков // Жилищное право. 2016. № 8. С. 73-76.

[3] См., например: *Письмо* Минтруда России от 25.06.2013 № 18-2/3188 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; *О получении* имущественного налогового вычета на квартиру, приобретенную по договору паенакопления: Письмо УФНС России по г. Москве от 17.09.2012 № 20-14/087093 // Московский налоговый курьер. 2012. № 23-24.

[4] См., например: *Определение* ВАС РФ от 17.07.2013 № ВАС-9019/13 по делу № А07-3691/2012; *Определение* Верховного Суда РФ от 30.01.2017 № 309-ЭС16-19426 по делу № А50-14339/2015; *Определение* Верховного Суда РФ от 15.02.2019 № 309-ЭС18-25296 по делу № А50-4538/2017; *Определение* Верховного Суда РФ от 06.06.2019 № 309-ЭС18-25296(5) по делу № А50-4538/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

[5] *Гусев А.Ю.* Каков порядок заключения договора паенакопления? (Подготовлен для системы КонсультантПлюс) [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»

содержание рассматриваемого договора и сконструирована без учета принятых в ГК РФ приёмов законодательной техники.

Законность заключения договоров паенакопления не вызывает сомнений и базируется на нормах ст. 421 ГК РФ. Дискуссионным является вопрос о правовой природе заключаемых сделок. Как правило, договоры паенакопления содержат следующие условия: предмет договора – действия кооператива, направленные на строительство или приобретение жилого помещения и передачу этого помещения пайщику в пользование (а при полной выплате паевого взноса – в собственность); сроки передачи помещения; размеры взносов, сроки и порядок их уплаты; гарантийный срок на объект; ответственность сторон; порядок расторжения договора. Исходя из изложенного, договор паенакопления представляет собой возмездное обязательство, направленное на создание или приобретение жилого помещения в виде квартиры с последующей его передачей в собственность пайщика. Такую же направленность договоров паенакопления отмечает С.П. Гришаев: «Члены жилищного (жилищно-строительного) кооператива своими средствами участвуют в приобретении (строительстве), реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Данные положения свидетельствуют о том, что конечной целью заключения договора паенакопления является приобретение членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива права собственности на объект недвижимости»[1].

Очевидно, направленность сближает этот договор с договором участия в долевом строительстве и соответственно с договором строительного подряда. При этом у договора паенакопления имеется одна специфическая особенность, позволяющая разграничить его с договорами подряда: помимо прочего он упорядочивает взаимосвязи пайщика, как участника корпоративной некоммерческой организации, с самой этой организацией. В связи с изложенным не представляется возможным объединение договоров паенакопления и участия в долевом строительстве в единую договорную конструкцию. Однако эти два

[1] *Гришаев С.П.* Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»

договора ввиду их общей основной направленности и очевидной общности обычно включаемых в них условий объединяются в общую подгруппу договоров, регулирующих жилищные отношения – договоры, направленные на возникновение права собственности при создании жилых помещений.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ также склонна рассматривать договоры паенакопления не только в качестве корпоративных договоров, но и в качестве сделок, порождающих денежные обязательства: «Дело направлено на новое рассмотрение в суд, так как ранее суды сделали ошибочный вывод о том, что требование о возврате паевого взноса связано исключительно с участием в потребительском кооперативе. Вопрос о том, является ли кооператив застройщиком и применимы ли в данном случае правила параграфа 7 гл. 9 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ, судами не исследовался»[1].

Более того, в случае нарушения кооперативом обязанностей по строительству многоквартирного дома и по передаче помещения пайщику, Верховный Суд РФ считает возможным применение к отношениям сторон такого договора норм о банкротстве застройщиков по Закону 214-ФЗ: «Заключенный с целью привлечения денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома с последующим приобретением им права собственности на квартиру в построенном доме договор паенакопления содержит все обязательные для включения в договор участия в долевом строительстве условия, предусмотренные Законом 214-ФЗ… То обстоятельство, что названный договор не зарегистрирован, не имеет правового значения, поскольку содержащееся в Законе № 214-ФЗ требование о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 23 марта 2010 года № 385-О-О, направлено на защиту прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, такое требование является дополнительной гарантией для граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и отсутствие

[1] *Определение* Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31.07.2015 по делу № 305-ЭС15-3229, А40-33319/14 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

регистрации не может являться основанием для отказа во включении гражданина в Реестр»[1].

Аналогичная позиция была изложена и в Определении Верховного Суда от 31 июля 2015 г.: «Фактически подтверждено право пайщика обращаться в суд с требованием о банкротстве ЖСК и о применении в отношении его правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве»[2].

Изложенное позволяет сформулировать следующие выводы о правовой природе и содержании договоров паенакопления, а также предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Под договором паенакопления следует понимать договор, в силу которого жилищный, жилищно-строительный, жилищный накопительный кооператив обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом или приобрести квартиру в многоквартирном доме и после ввода дома в эксплуатацию (приобретения права собственности на квартиру) передать пайщику – гражданину квартиру, соответствующую условиям договора, а пайщик обязуется своевременно вносить вступительный, членский, паевой и дополнительные взносы, предусмотренные договором и принять квартиру в срок, предусмотренный договором.

Договор паенакопления является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим, потребительским, публичным и договором присоединения.

Сторонами договора выступают жилищный, жилищно-строительный, жилищный накопительный кооператив – с одной стороны, и пайщик – физическое лицо – с другой.

Форма договора паенакопления – простая письменная. Представляется необходимым по аналогии с договорами участия в долевом строительстве

---

[1] *Кассационное* Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2019 № 44-КА19-6 [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

[2] *Кассационное* Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31.07.2015 по делу № 305-ЭС15-3229 [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

закрепить правило, согласно которому договоры паенакопления будут заключаться в электронной или в простой письменной форме и подлежать государственной регистрации.

К существенным условиям договора паенакопления в настоящее время относится лишь его предмет. Полагаем необходимым предусмотреть в законе существенные условия договоров паенакопления, аналогичные существенным условиям договоров участия в долевом строительстве.

Основные обязанности сторон договора: кооператив обязуется осуществить инвестирование денежных средств пайщика в строительство объекта; передать объект пайщику после ввода дома в эксплуатацию; выдать пайщику справку о полной выплате паевого взноса. Пайщик в свою очередь обязуется своевременно вносить вступительный, членские, паевые и дополнительные взносы; принять объект по акту приема-передачи.

Договоры будут содержать и иные обязанности сторон. Например, типичные для пайщиков жилищных кооперативов обязанности, предусмотренные гл. 12 Жилищного кодекса РФ.

Основаниями расторжения договора паенакопления являются существенные нарушения его условий любой из сторон: просрочка внесения тех или иных взносов пайщиком, непредоставление помещения кооперативом либо предоставление помещения, не отвечающего условиям договора.

Отсутствие четких, не оставляющих возможности разночтения, оснований и порядка расторжения договора паенакопления следует также признать недостатком действующего российского законодательства. Неслучайно договор участия в долевом строительстве регламентирован в законе крайне подробно. Это обусловлено той социальной важностью, которой обладает строящееся жилое помещение для общества в целом и для каждого нуждающегося в жилье гражданина в частности.

Безусловно, договор паенакопления нуждается в детальной регламентации в нормах Жилищного кодекса РФ вместе с договором участия в долевом строительстве.

Анализ проблем правоприменительной практики, возникающей в работе Росреестра позволяет выделить следующие основные проблемы договоров, направленных на приобретение права собственности на жилые помещения:

- отсутствие всех, предусмотренных законом, существенных условий договора;
- отсутствие сведений, определяющих расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, предусмотренные законом;
- несоблюдение нотариальной формы сделки при отчуждении долей в праве общей долевой собственности, сделки, связанной с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным[1].

Очевидно, что разрешение указанных проблем возможно исключительно путем повышения правовой грамотности населения, а также рекомендации гражданам обращаться к профессиональным юристам в целях составления соответствующих договоров и юридического сопровождения сделок с жилыми помещениями.

3.3. Безвозмездные договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения

3.3.1. Договор дарения жилого помещения

Исходя из содержания ст. 572 ГК РФ, помимо прочего, по договору дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому жилое помещение в собственность.

Договор дарения является безвозмездным, односторонне обязывающим, может быть реальным или консенсуальным.

---

[1] См., например: О типовых формулировках причин приостановления государственной регистрации перехода права на квартиры: Письмо Росреестра от 09.07.2021 № 14-5293-ГЕ/21 // Документ не опубликован. СПС Консультант Плюс.

Сторонами договора могут выступать любые участники гражданского оборота за изъятиями, установленными общими положениями ГК о сделкоспособности и специальными нормами ст. 575, 576 ГК РФ.

Единственным существенным условием договора дарения является его предмет – действия дарителя по передаче объекта договора в собственность одаряемого. Представляется необходимым в отношении договоров дарения жилых помещений предусмотреть еще одно существенное условие – перечень граждан, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении в собственность одаряемого, по аналогии с возмездными договорами, направленными на приобретение права собственности на жилое помещение.

Анализ норм о договоре дарения, цивилистической литературы и правоприменительной практики позволяет сделать вывод о том, что наиболее проблемными вопросами нормативной регламентации дарения на данный момент являются вопросы, связанные с формой договора дарения жилого помещения и квалификацией договоров дарения жилых помещений, содержащих условие о том, что даритель сохранит право пользования подаренным помещением.

Относительно формы этого договора следует заметить, что она оказалась наиболее уязвимой с позиций правоприменительной практики ввиду непоследовательности законодателя при формировании структурных уровней системы договоров в Гражданском кодексе, а также в связи с устранением требований о необходимости государственной регистрации договоров дарения недвижимого имущества.

Так, Ю.В. Романец полагает, что в Гражданском кодексе РФ пропущен целый уровень самостоятельной классификации, а последствия пропуска того или иного уровня системы порождают проблемы теоретического и практического характера: при классификации договоров, объектом которых выступает недвижимое имущество, законодатель избрал весьма нетипичный прием – он пошел по пути применения комбинированного признака (направленность + возмездность). Этот прием породил последующие затруднения: поскольку указанные признаки были совмещены, а отношения возмездного и безвозмездного характера, напротив,

разведены в разные классификационные ряды, постольку нормы, демонстрирующие направленность на передачу недвижимого имущества в собственность, не получили надлежащей унификации. В связи с этим договоры, предметом которых выступают действия дарителя по безвозмездной передаче недвижимого имущества одаряемому, не получили требуемой правовой регламентации. В правоприменительной практике неизбежно встал ряд вопросов: какие нормы, посвященные купле-продаже недвижимости, актуальны для дарения этого особого объекта гражданских прав, а какие – нет[1].

В результате правоприменитель получил акт, согласно которому форма договора купли-продажи (общие положения) подчиняется общим правилам ГК о форме договоров и сделок. Форма же договора купли-продажи недвижимости всегда лишь письменная путем составления единого документа под страхом ничтожности при несоблюдении этой формы. В отношении дарения ст. 574 ГК установлены иные правила.

Первое правило: договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда: дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей или договор является консенсуальным (содержит обещание дарения в будущем). Несоблюдение этого правила влечет ничтожность договора. Подчеркнем, что эти правила установлены исключительно для дарения движимого имущества.

Правило второе: дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

На этом правовая регламентация формы договора дарения заканчивается. Возникает закономерный вопрос: какова форма договора дарения недвижимости, в том числе жилого помещения? До 01 марта 2013 г. действовало правило, согласно которому договор дарения недвижимости подлежал государственной регистрации. Наличие данного правила позволяло сделать вывод о

[1] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 44-45.

необходимости заключения таких договоров в письменной форме. В противном случае просто нечего было бы представлять на государственную регистрацию. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский замечали: «Договоры дарения недвижимого имущества подлежат государственной регистрации и поэтому они не могут заключаться в устной форме»[1]. Иных обоснований письменной формы научная литература не содержала. Отмена требования о государственной регистрации самих договоров дарения породила закономерный вопрос: может ли состояться договор дарения жилого помещения путем символической передачи ключей и (или) правоустанавливающих документов на нее? Возникнет ли право у одаряемого на основании подобной символической передачи требовать в судебном порядке государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение? Однозначного ответа Гражданский кодекс РФ не дает. В связи с чем представляется необходимым внести соответствующие изменения в действующее законодательство с целью введения общей формы для сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, в частности жилых помещений.

Несмотря на популярность исследования проблем совершения сделок с жилыми помещениями, в юридической доктрине отсутствует единообразный подход к квалификации договоров дарения жилых помещений, содержащих условие о том, что даритель – прежний собственник сохранит право пользования подаренным помещением после перехода права собственности на это помещение к одаряемому.

Необходимость исследования данного вопроса вызвана не только теоретическими потребностями гражданского и жилищного права, но и практической значимостью эффективного использования исследуемой гражданско-правовой конструкции.

Согласно нормам ст. 572 ГК РФ при наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К таким

---

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Договоры о передаче имущества. С. 364.

договорам должны применяться правила ГК, предусмотренные для притворных сделок. Как уже было отмечено, следует поддержать замечание Ю.В. Романца о том, что безвозмездность является системным признаком гражданско-правового договора и имеет относительно самостоятельное нормообразующее значение[1].

При этом, как неоднократно подчеркивалось в юридической литературе, безвозмездные отношения вторичны по отношению к возмездным, поскольку последние отражают существо гражданских правоотношений[2]. Необходимо также иметь в виду, что категории «эквивалентность» и «возмездность» не тождественны, что имеет важное правоприменительное значение. Так, Р.А. Максоцкий отметил: «Любое эквивалентное правоотношение – возмездно, но не всякая возмездность – эквивалентна»[3]. Аналогичную позицию занял и Н.А. Баринов, отметивший, что не все возмездные сделки являются эквивалентными[4].

Для договора дарения безвозмездность выступает решающим нормообразующим признаком. Гражданский кодекс РФ императивно предусматривает запрет на установление договором дарения встречного предоставления взамен дара. На первый взгляд кажется, что на этом и должна быть поставлена точка в вопросе включения в договор дарения жилого помещения любых иных условий за исключением отлагательных и отменительных условий сделки в рамках ст. 157 ГК РФ.

Однако правоприменительная практика свидетельствует о том, что достаточно часто в договорах дарения жилья предусматривается условие о сохранении права пользования подаренным жилым помещением за дарителем. Представляется, что обозначенная проблема требует детального исследования.

---

[1] *Романец Ю.В.* Указ. соч. С. 248.

[2] См.: *Братусь С.Н.* Предмет и система советского гражданского права. М.: Юрид. лит., 1963. С. 70–71; *Яковлев В.Ф.* Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. Свердловск, 1972. С. 37.

[3] *Максоцкий Р.А.* Возмездность и безвозмездность в современном гражданском праве. М.: ООО «ТК Велби», 2002. С. 16-17.

[4] *Баринов Н.А.* Избранные труды. М.: Норма, 2012. С. 178.

В цивилистике не сложилось единого подхода к приданию рассматриваемым сделкам качества действительности. Некоторые авторы лишь обозначают существующую проблему, но не предлагают вариантов ее разрешения [1]. Современной науке гражданского права известны несколько основных подходов, объясняющих сущность и содержание правоотношения, порождаемого заключением такого рода договора.

Согласно первому подходу, включение в договор дарения жилого помещения условия о сохранении права пользования этим помещением за продавцом представляется не противоречащим законодательству и на этом основании допустимым. Более того, основываясь на расширительном толковании принципа свободы договора, некоторые авторы полагают, что право пользования отчуждаемым жилым помещением может быть сохранено не только для дарителя, но и для указанных им граждан.

Представители второго подхода настаивают на том, что если в тексте договора дарения содержится условие о сохранении права пользования жилым помещением за дарителем, то такой договор следует считать смешанным, содержащим условия договоров дарения и безвозмездного пользования подаренным жилым помещением.

Третья точка зрения сводится к тому, что некоторые авторы склонны считать рассматриваемые договоры недействительными сделками по мотиву несоответствия их закону ввиду наличия возмездности в виде предоставления права проживания в подаренном помещении дарителю и (или) третьим лицам.

---

[1] *Беспалова Е.В.* Проблемные вопросы заключения договора дарения жилого помещения с условием о праве пожизненного проживания и пользования подаренной недвижимостью // Актуальные проблемы частноправового и публично-правового регулирования общественных отношений: Сборник статей магистрантов / Под общей редакцией С.В. Назарова. СПб, 2021. С. 14-19; *Карпухин Д.* Договор дарения жилого помещения: анализ правоприменительных аспектов проблемы // Жилищное право. 2012. № 10. С. 31-49; *Кунцевич А.С.* Актуальные проблемы договора дарения // Нотариус. 2012. № 4. С. 21-23; *Сазанова И.В.* Дарение жилого помещения с оговоркой о сохранении права пожизненного пользования // Семейное и жилищное право. 2019. № 5. С. 40-43; *Соловых С.Н.* Дарение в гражданском праве России: автореф. дисс. … кандид. юрид. наук. Саратов, 2003. 25 с.

И.В. Сазанова вообще относит рассматриваемые договоры дарения к субинститутам завещания[1].

Обратимся к критическому анализу каждого из обозначенных научных подходов.

А.И. Бычков указывает: «В договоре дарения, при этом, может содержаться условие о сохранении за предыдущим владельцем права бесплатно пожизненно (бессрочно) проживать в квартире с обязанностью одаряемого и всех последующих владельцев квартиры не чинить дарителю в этом препятствий. Такое условие закону не противоречит и допускается в судебной практике. Данное условие соответствует и природе договора дарения, поскольку в данном случае обязанность одаряемого обеспечить возможность для дарителя пожизненно проживать в квартире не является встречным обязательством по смыслу абз. 2 п. 1 ст. 572 ГК РФ. Принятие им на себя данного обязательства является условием передачи квартиры в дар, а не формой встречного предоставления (ст. 423 ГК РФ). Отметим, что такой договор дарения по своей правовой природе является смешанным, поскольку, помимо дарения, включает в себя также еще и непоименованное в законе обязательство (п. 2 ст. 421 ГК РФ)»[2]. Обоснование этой позиции автор видит в содержании принципа свободы договора, указывая при этом, что такие договоры не должны противоречить закону.

Несколько отличную позицию в этом вопросе занимает В.А. Алексеев, который пишет: «Договор дарения как частный случай правопреемства предполагает переход к одаряемому права собственности на объект со всеми обременениями, которые существовали на момент заключения договора. Закон не требует освобождения объекта от всех ранее возникших обременений, он лишь требует сообщения о них одаряемому. Абзац 2 п. 1 ст. 572 ГК РФ запрещает в случае дарения устанавливать для одаряемого обязанности, которых не было по

---

[1] *Сазанова И. В.* Указ. соч. С. 40.

[2] *Бычков А.И.* Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

отношению к данному имуществу у дарителя. Так, например, регистрирующий орган правомерно отказал в регистрации договора дарения, в котором в качестве обязанности продавца было указано предоставление одаряемым права пользования передаваемой в дар квартирой сыну дарителя, который до этого не обладал никакими правами в отношении предмета дарения» [1] . Анализ приведенной точки зрения позволяет заключить, что ученый аргументирует свою позицию тем, что права члена семьи собственника обременяют жилое помещение и поэтому условие о сохранении за членом семьи собственника и самим прежним собственником – дарителем прав пользования жильем являются допустимыми в договорах дарения.

В.Э. Имаев, О.В. Манько, К.Ю. Фарион склонны считать условие о сохранении права пользования жилым помещением существенным условием договора дарения[2].

По мнению М.Г. Пискуновой, положение о сохранении прав пользования дарителя в договоре дарения между членами семьи, проживающими в одной квартире, не следует расценивать как условие договора[3].

Не совсем обоснованной представляется позиция В.В. Витрянского. Анализируя высказывания И.В. Елисеева и других авторов, он пишет: «Имущество, подаренное одаряемому, просто обременено соответствующими правами дарителя. Тем не менее данное имущество поступает в собственность одаряемого без всякого встречного предоставления со стороны последнего. С таким же успехом имущество, передаваемое в качестве дара, может быть обременено правами третьих лиц. Данное обстоятельство никак не влияет на

---

[1] *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

[2] *Манько О.В.* Особенности и проблемы правоприменительной практики по договорам дарения жилых помещений // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее: сб. Ст. XXI Междунар. науч.-практ. конф. Пенза, 2019. С. 230-233; *Фарион К.Ю.* Дарение как основание приобретения права собственности на жилые помещения // Бюллетень науки и практики. 2018. № 10. С. 434-437.

[3] *Киндеева Е.А., Пискунова М.Г.* Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: гос. регистрация, образцы док., коммент. и норматив, акты. М.: Юрайт, 2000. С. 154.

природу одностороннего обязательства, вытекающего из договора обещания дарения, речь может идти лишь об особенностях объекта дарения»[1].

Вслед за В.В. Витрянским, Е.А. Чефранова, исследуя позиции М.Г. Пискуновой и И.В. Елисеева, пишет: «Оба автора заблуждаются, в рассматриваемых ими ситуациях недвижимое имущество – предмет договора дарения – обременено соответствующими правами дарителя. Тем не менее, как справедливо замечает В.В. Витрянский, в подобных случаях имущество поступает в собственность одаряемого без всякого встречного удовлетворения, но обремененным правами прежнего собственника; с таким же успехом имущество, передаваемое в дар, может быть обременено правами третьих лиц»[2].

Полагаем, что данная позиция основана на неправильном понимании сути обременений права собственности и неверном толковании п. 2 ст. 292 ГК РФ, устанавливающей прекращение прав пользования жильем у членов семьи собственника при отчуждении этого жилья в собственность другого лица.

Бесспорно, что отказополучатели, рентополучатели, не подлежащие выселению на основании ст. 19 Федерального закона «О введение в действие Жилищного кодекса РФ»[3] члены семьи собственника жилого помещения сохранят бессрочно принадлежащие им права пользования жильем при переходе права собственности на него. Не будут подлежать немедленному выселению наниматели и члены их семей, ссудополучатели жилья и т.д. Однако лица, не имеющие самостоятельных срочных или бессрочных прав на жилое помещение, равно как и прежний собственник, не сохраняют и не могут сохранять никаких прав по пользованию подаренным помещением, так как их права, не являясь по своей гражданско-

---

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Договоры о передаче имущества. С. 334.

[2] *Чефранова Е.А.* Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учеб. пособие. М.: Статут, 2006. 432 с. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

[3] *Федеральный* закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. 12.01.2005. № 1.

правовой природе вещными, не обладают свойством следования [1] . Правы Е.А. Суханов и В.А. Микрюков, анализирующие невозможность придания участниками гражданского оборота вещных свойств тому или иному правоотношению[2].

Более обоснованное мнение по рассматриваемой проблематике высказывает Т.И. Зайцева: «Право дарителя на проживание в отчуждаемой им по договору дарения квартире может являться встречным предоставлением, если сама по себе передача имущества (жилого помещения) в дар поставлена в зависимость от этого предоставления. В таком случае договор не будет являться дарением и, как ничтожная сделка, не должен приниматься на государственную регистрацию. Если же в договоре имеется указание на его безвозмездность, то право гражданина на проживание в отчуждаемой квартире может являться элементом иного договора (либо предварительного договора), например договора о безвозмездном пользовании имуществом, не являясь при этом встречным предоставлением. Таким образом, имеет место ситуация, когда в одном договоре содержатся элементы двух договоров. В этом случае договор дарения не противоречит требованиям действующего законодательства и должен быть зарегистрирован»[3].

Весьма жесткую позицию по вопросу возможности включения в договоры дарения условий о сохранении права пользования отчуждаемым жилым помещением занимает О.Г. Курноскина, которая отмечает следующее: «На практике распространены сделки дарения жилья с условием сохранения прав пользования дарителем этим жилым помещением. В этом случае налицо встречное обязательство одаряемого – предоставить (сохранить) дарителю право пользования жильем после его отчуждения. Такой договор не может быть

---

[1] О свойстве следования вещных прав см. подробнее: *Щенникова Л.В.* Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2003. № 11. С. 8-10; *Формакидов Д.А.* Вещное право проживания. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2006. 180 с.

[2] См., например: *Микрюков В.А.* Ограничения и обременения гражданских прав. М.: Статут, 2007. 255 с.

[3] *Зайцева Т.И.* Нотариальная практика: ответы на вопросы. М.: Волтерс Клувер, 2007. 528 с. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

признан дарением, данная сделка притворна (совершена с целью прикрыть другую сделку, отношения сторон по данному договору сходны с договором пожизненного содержания с иждивением). Притворная сделка признается ГК РФ ничтожной, поэтому заключения договоров на таких условиях надо избегать»[1].

Отсутствие какого-либо правового регулирования анализируемых ситуаций порождает неединообразную, противоречивую судебную практику рассмотрения соответствующих споров.

В юридической литературе эта практика достаточно широко освещена, поэтому приведем здесь только позицию Московского городского суда, с которой считаем возможным согласиться: «Дарение – это передача имущества без предоставления какого-либо встречного удовлетворения. Признаком договора дарения является односторонний характер обязательства. Одаряемый становится собственником имущества, не принимая на себя каких-либо обязанностей перед дарителем, который, в свою очередь, уступает право собственности одаряемому, не приобретая и не сохраняя какие-либо права на подаренное имущество. При заключении договора дарения жилого помещения включать условие о праве дарителя на сохранение прав проживания нельзя… Представляется, что необходимо в первую очередь исходить из положения закона о том, что дарение является безусловной сделкой. В связи с этим оговаривать при заключении договора дарения жилого помещения право дарителя на сохранение прав на проживание нельзя»[2].

Полагаем возможным поддержать точку зрения О.Г. Курноскиной по следующим причинам. В соответствии с п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный

---

[1] *Курноскина О.Г.* Сделки с недвижимостью. М.: Юстицинформ, 2006. 224 с. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

[2] *Обзор* судебной и нотариальной практики московской области по применению законодательства при рассмотрении вопросов, возникающих из наследственного права, а также отдельных видов договоров по передаче имущества в собственность от 8 октября 2002 года (подготовлен Московским областным судом совместно с Московской областной нотариальной палатой). Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

реестр, если иное не установлено законом. При этом на основании п. 2 ст. 455 ГК РФ договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара. В п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости» эти положения законодательства толкуются несколько расширительно: «В связи с тем, что параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в ЕГРП, но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество – предмет договора – само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным»[1]. То есть Высший Арбитражный Суд РФ указал, что отсутствие в законе запрета на отчуждение недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора еще не возникло, по сути допускает заключение договоров на отчуждение «будущих вещей». Вероятно, есть основания утверждать, что данное правило применимо и к другим обязательствам по передаче имущества, включая договоры дарения жилых помещений. Сказанное позволяет заключить, что договор по отчуждению жилого помещения, содержащий в себе элементы обязательства по предоставлению этого помещения в безвозмездное пользование прежнего собственника, не противоречит закону.

Однако, делая подобный вывод, следует учитывать специфические особенности договора дарения, а именно такой его нормообразующий признак, как безвозмездность. Думается, что если в договоре дарения содержится условие о

[1] *О некоторых* вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

сохранении права пользования жилым помещением за дарителем, то это дает основания полагать, что воля дарителя не была направлена на безвозмездную (не требующую никакого предоставления со стороны одаряемого) передачу жилья в собственность одаряемого.

К числу наиболее распространенных случаев заключения подобных сделок можно отнести: совершение сделок, направленных на сокрытие имущества дарителя; неверно сформулированный (озаглавленный) договор пожизненного содержания с иждивением; некорректное представление дарителя о возможности сохранения пожизненного права пользования подаренным жильем с отнесением на нового собственника бремени содержания подаренного имущества, в том числе уплаты налогов, взносов на капитальный ремонт и т.п.; иные не соответствующие закону сделки.

Резюмируя вышеизложенное, дополнительно отметим, что наличие в тексте договора дарения жилого помещения условия о сохранении права пользования им после его отчуждения зачастую является своеобразным «маркером», «идентификатором» мнимости или притворности сделки, несоответствия воли и волеизъявления дарителя. Очевидно, что именно к такому выводу приводит системное толкование действующего гражданского законодательства.

Однако ввиду имеющихся в цивилистической науке разногласий, противоречий в нотариальной, регистрационной и судебной практике рассмотренную проблему следует разрешить на законодательном уровне. Так, необходимо дополнить ст. 572 ГК РФ п. 4 следующего содержания: «Договоры дарения жилых помещений, предусматривающие сохранение за дарителем права пользования этими помещениями после их отчуждения, ничтожны».

3.3.2. Договор приватизации жилого помещения

Возможно, приватизацию жилья в нашей стране можно считать одним из наиболее правильных решений постсоветского правительства. Позитивный эффект приватизации жилья заключается не только в оживлении экономики за счет поступивших в гражданский оборот жилых помещений. Молодое российское

государство избавилось от бремени содержания огромного и зачастую старого жилищного фонда. Целями приватизации законодатель называет создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребности в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Процесс приватизации жилых помещений урегулирован законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [1]. Законодатель несколько раз вводил нормы, согласно которым процесс приватизации должен был прекратиться с 1 марта 2007 г. (а впоследствии 2010, 2013, 2015, 2016, 2017). В настоящее время приватизация жилья носит бессрочный характер.

Под приватизацией жилья в соответствии с указанным законом понимается бесплатная передача в собственность граждан России на добровольной основе занимаемых ими по договору социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Анализ закона о приватизации жилья позволяет выделить три основных принципа приватизации. Так, первым принципом следует считать добровольность вступления в соответствующие отношения. Неотъемлемым условием заключения договора приватизации является согласие всех лиц, проживающих в соответствующем жилом помещении на основании договора социального найма.

Вторым принципом является безвозмездность, означающая отсутствие встречного предоставления при оформлении соответствующей сделки. Наконец, в качестве третьего принципа следует назвать однократность, подразумевающую наличие у лица права принять участие в приватизации только единожды. Из этого правила, однако, есть исключение, касающееся несовершеннолетних лиц. Так, если последние принимали участие в приватизации, то несмотря на это обстоятельство за ними сохраняется право принять участие в приватизации вновь по достижении совершеннолетия.

---

[1] *Закон* Российской Федерации № 1541-1 от 04.07.1991 (ред. от 20.12.2017) // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

Порядок приватизации жилого помещения строго регламентирован законодательством: он включает в себя заявительные процедуры, содержанием которых выступает обращение заинтересованного лица в уполномоченные органы власти; ответные действия уполномоченного органа, связанные с дачей согласия либо отказом в даче согласия на приватизацию; регистрационные действия, необходимые для возникновения права собственности на жилое помещение. Примечательно, что жилое помещение, в отношении которого было подано заявление о приватизации, включается в наследственную массу в случае наступления смерти заявителя до завершения указанных выше процедур[1].

При отсутствии оснований для отказа уполномоченный орган власти готовит договор приватизации. Типовая форма такого договора нормативно не утверждена. Законодательство не содержит никакой правовой регламентации рассматриваемого договора. Анализ действующего законодательства, правоприменительной практики и цивилистической литературы позволяет выделить следующие основные положения о договоре приватизации жилого помещения.

Под договором приватизации жилого помещения следует понимать договор, в соответствии с которым собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо уполномоченное им лицо обязуется безвозмездно передать в собственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи, выразивших на это согласие, жилое помещение жилищного фонда социального использования (жилой дом, квартиру, комнату).

Договор является консенсуальным, безвозмездным, односторонне обязывающим, договором присоединения.

---

[1] См.: п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «*О некоторых* вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с послед. изм. и доп.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

Форма договора законом не определена, хотя он упоминает об отсутствии необходимости нотариального удостоверения договора. Однако в связи с тем, что собственником помещения всегда является публично-правовое образование и переход права собственности на помещение подлежит обязательной государственной регистрации, форма договора приватизации – простая письменная путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Единственным существенным условием договора приватизации жилья является его предмет – действия собственника по передаче жилого помещения в собственность нанимателя и членов его семьи. Соответственно объектом договора выступает только жилое помещение государственного или муниципального жилищных фондов социального использования, предоставленное гражданам на условиях социального найма.

Не подлежат приватизации свободные жилые помещения; жилые помещения в наемных домах; жилые помещения специализированного жилищного фонда: общежития, служебные помещения и др. (за исключением жилых помещений сельскохозяйственных предприятий, владельцы которых вправе принимать решение об их приватизации); помещения в домах закрытых военных городков; помещения, находящиеся в аварийном состоянии.

Сторонами договора являются: с одной стороны – собственник жилого помещения (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо уполномоченное им лицо; с другой стороны – физические лица – граждане России, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма (т.е. наниматели жилых помещений по договорам социального найма, члены их семей, бывшие члены их семей).

При этом в жилых помещениях зачастую проживают наниматели или члены их семей (бывшие члены их семей), по той или иной причине не желающие участвовать в приватизации жилья. Подобное нежелание обусловлено рядом разнообразных причин. Так, часть таких граждан не желают уменьшения

публичного жилищного фонда. Другая часть – исходят из личных неприязненных отношений с бывшими членами семьи и, руководствуясь соответствующими мотивами, фактически злоупотребляют своими правами.

Сказанное актуализирует проблему поиска критериев дифференциации и юридических последствий таких двух категорий, как «отказ от доли в праве собственности на приватизированное жилое помещение» и «отказ от участия в приватизации». Несмотря на их внешнюю схожесть (или даже терминологическую похожесть), указанные категории имеют существенные отличия, которые следует учитывать.

Под отказом от участия в приватизации понимается неиспользование своего субъективного права. Такое неиспользование объективируется через комплекс бездействий управомоченного лица, то есть гражданин не ходатайствует перед уполномоченными органами об осуществлении приватизации, не соглашается на приватизацию этого же жилого помещения иными гражданами. В результате комплекса подобных «бездействий» жилое помещение находится в особом юридическом статусе – оно не может быть приватизировано другими лицами.

Такой механизм, как «разделение лицевых счетов» в отношении нанимателей одной и той же квартиры, являющейся объектом социального найма, действующим жилищным законодательством не предусмотрен. Что касается обмена жилого помещения, то его практическая реализация представляется крайне затруднительной, а в некоторых случаях – невозможной. Сказанное подтверждает вывод о том, что лица, проживающие в одном жилом помещении, имеют ряд следующих инструментов судебной защиты своих прав: (1) обратиться в суд с требованием о признании лица, отказывающегося от приватизации, утратившим право пользования жилым помещением; (2) потребовать осуществить принудительный обмен в форме размена квартиры или раздела лицевых счетов, что актуально только в отношении самостоятельной оплаты коммунальных услуг, сложившейся до 1 марта 2005 г. При этом важно подчеркнуть, что подобные исковые требования удовлетворяются крайне редко, о чем свидетельствуют многочисленные примеры из судебной практики.

Что касается второй категории – «отказа от доли в праве на приватизированное жилое помещение», – то ее поводу предлагаем следующие рассуждения. Под данной категорией необходимо понимать активные действия лица, имеющего право на приватизацию, заключающиеся в предоставлении другим лицам, проживающим в жилом помещении, в отношении которого осуществляется исследуемый отказ, подобную приватизацию осуществить. Сказанное означает, что такой гражданин не просто отказывается от приватизации, а делает это в пользу других ее участников. При таких обстоятельствах происходит трансформация правого статуса отказывающегося лица: вместо нанимателя он становится членом семьи собственника.

Права таких лиц защищены Верховным Судом Российской Федерации, который распространил действие ст. 19 закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» на случаи перехода права собственности на жилое помещение к третьим лицам: «Если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением. При этом необходимо исходить из того, что право пользования носит бессрочный характер»[1]. Аналогичную позицию занял и Конституционный Суд РФ[2].

Ввиду изложенных выше обстоятельств, доказано, что отождествление «отказа от доли в праве собственности на приватизированное жилое помещение» и «отказа от участия в приватизации» является крайне некорректным, поскольку не

---

[1] *Обзор* судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года (Вопрос 45): Утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.03.2006 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 5.

[2] *По делу о проверке* конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева: постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П // Российская газета. 06.04.2015. № 71.

отражает действительного содержания этих разнонаправленных юридических конструкций.

Помимо прочего необходимо учитывать правовую позицию Верховного Суда РФ по делам об отказе от участия в приватизации несовершеннолетних лиц: «Учитывая, что в соответствии со ст. 27, 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель – давать согласие на совершение таких сделок; отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов»[1].

3.3.3. Договор деприватизации жилого помещения

Обратным процессом приватизации жилья является процедура передачи приватизированного жилого помещения обратно в государственную или муниципальную собственность. В соответствии со ст. 20 Закона о введении в действие ЖК РФ и ст. 9.1 Закона о приватизации жилищного фонда в РФ (содержащих повторяющиеся нормы) граждане, ранее приватизировавшие жилое помещение, если оно является для них единственным местом постоянного проживания, вправе распривatизировать его путем его передачи обратно в государственную или муниципальную собственность. С такими гражданами заключается договор социального найма этого жилого помещения. Этот процесс получил в литературе названия «деприватизация», или «распривatизация». Предложенные названия не основаны на нормах права и носят чисто теоретический характер. В рамках настоящего исследования используется термин «деприватизация жилого помещения».

Следует поддержать позицию С.И. Сусловой о том, что деприватизация представляет собой один из способов прекращения права собственности. При

---

[1] *О некоторых* вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

этом такое прекращение права не является расторжением договора приватизации[1].

Договор деприватизации жилого помещения, как антагонист договора приватизации жилья, является консенсуальным, односторонне обязывающим и безвозмездным. Безвозмездность этого договора носит условный характер. Жилое помещение передается частным собственником в публичную собственность при условии, что новый собственник (Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование) заключит с прежним собственником договор социального найма в отношении этого жилого помещения. Эти обстоятельства сближают договор деприватизации с договорами дарения, содержащими условие о сохранении права пользования отчуждаемым помещением за дарителем, и с договорами по передаче жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма в рамках ч. 7 ст. 57 Жилищного кодекса РФ. Однако указанная схожесть не влечет формирования единой договорной конструкции тремя выделенными договорами.

Как было отмечено ранее, договор дарения жилого помещения, содержащий условие о сохранении права пользования им после его отчуждения за дарителем, должен признаваться ничтожной сделкой, как противоречащий законодательству. Договор же деприватизации, напротив, заключается в силу прямого указания закона на такую возможность. Кроме того, у этих договоров различаются субъекты и объект. Субъектами деприватизации выступают исключительно граждане, ранее приватизировавшие данное помещение. В качестве объекта выступает только конкретное ранее приватизированное жилье.

Аналогичным образом происходит и разграничение договора деприватизации с договором по передаче жилого помещения в публичную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма в рамках ч. 7 ст. 57 ЖК РФ. В последнем случае субъектами, передающими жилье в публичную собственность, могут быть любые граждане независимо от оснований

---

[1] *Суслова С.И.* Отказ от права собственности на приватизированное жилое помещение // Нотариус. 2015. № 1. С. 37-40.

приобретения ими права собственности на передаваемое помещение. Объектом в этом случае может выступать любое жилое помещение, вне зависимости от того, приватизировалось оно раньше или нет. Кроме того, у двух рассматриваемых договоров различаются и цели заключения договора.

Единственным существенным условием договора деприватизации является его предмет. Соответственно объектом договора выступает лишь жилое помещение, ранее приватизированное данными гражданами, пригодное для постоянного проживания, свободное от любых гражданско-правовых обязательств. Помещение не должно находиться в аварийном или ветхом состоянии.

Форма договора деприватизации простая письменная путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Сторонами договора деприватизации выступают: С одной стороны – собственник (сособственники) жилого помещения – только граждане, ранее приватизировавшие это жилое помещение. Если кто-либо из приватизировавших помещение граждан умер или произвел отчуждение своей доли в праве собственности на него, пусть даже иному лицу, также участвовавшему в приватизации этого помещения, буквальное толкование закона позволяет сделать вывод о невозможности заключения договора деприватизации. С другой стороны – публично-правовое образование – прежний собственник приватизированного жилого помещения.

Основной обязанностью граждан является передача жилого помещения, свободного от гражданско-правовых обязательств, в собственность публично-правового образования.

У второй стороны возникнет обязанность после государственной регистрации перехода права собственности предоставить данное жилое помещение передавшим его гражданам на условиях социального найма. То есть необходимо будет принять помещение, включить его в жилищный фонд социального использования и, минуя любые очереди, предоставить его отчуждателям по договору социального найма, приняв соответствующий административный акт – решение о предоставлении помещения и заключив договор социального найма.

3.4. Договоры, направленные на передачу жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма

Одним из наиболее острых вопросов при обсуждении проекта Жилищного кодекса Российской Федерации и в течение еще некоторого времени после его принятия были нормы ст. 57 Жилищного кодекса. Согласно положениям этой статьи жилое помещение по договору социального найма должно предоставляться общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления, утверждаемой органом местного самоуправления. При определении общей площади предоставляемого помещения гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, должна учитываться площадь жилья, находящегося у него в собственности. При этом в Кодексе не указано, каким образом эта площадь должна учитываться и на что именно она влияет.

Далее в ст. 57 ЖК отмечено, что при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются не менее чем за пять предшествующих лет действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. И вновь Кодекс не расшифровывает, что именно подразумевается под учетом действий граждан.

Ответ на этот вопрос был найден в приказе Минрегиона России от 25.02.2005 № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» [1] . Пункт 42 этого документа гласит: «Граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, при получении жилых помещений на условиях социального найма могут безвозмездно передать принадлежащее им на праве собственности помещение в государственную или муниципальную

[1] Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2005. № 2 (документ утратил силу).

собственность». В случае отказа граждане должны получить в пользование жилые помещения в размере, уменьшенном на сумму площадей находящихся в их собственности помещений.

В п. 38 приказа Минстроя России от 06.04.2018 № 216/пр, заменившего собой указанный приказ Минрегиона, содержится аналогичное правило: «Граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, при получении жилых помещений на условиях социального найма могут безвозмездно передать принадлежащее им на праве собственности помещение в государственную или муниципальную собственность, а в случае несогласия передать находящееся в собственности помещение в государственную или муниципальную собственность граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося в собственности до предоставления»[1].

Вслед за названными приказами Минрегиона России и Минстроя России субъекты Российской Федерации начали внедрять рекомендованные положения в законы, принимаемые ими на основании и во исполнение Жилищного кодекса РФ. В большинстве нормативных актов субъектов Российской Федерации в настоящее время содержатся положения, согласно которым собственники вправе (могут) предать принадлежащие им на праве собственности жилые помещения в собственность Российской Федерации, субъекта Федерации или соответствующего муниципального образования. Только при исполнении этого «права» граждане могут получить жилые помещения, исходя из нормы предоставления на каждого члена семьи. Аналогичные нормы содержат и многие

[1] *Об утверждении* Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма: приказ Минстроя России от 06.04.2018 № 216/пр [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам социального найма[1].

Помимо приведенных видов нормативных правовых актов подобная норма нашла отражение и в постановлении Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 (ред. от 18.12.2020) «Об утверждении Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[2]. Согласно п. 44 этого постановления для получения сертификата гражданин – участник ведомственной целевой программы обязан, помимо прочего, представить обязательство о безвозмездном отчуждении находящегося в его собственности жилого помещения (жилых помещений) в государственную (муниципальную) собственность.

Нормы, предоставляющие гражданам право передать принадлежащие им на праве собственности жилые помещения в публичную собственность, неоднократно являлись предметом рассмотрения судов различного уровня.

Так, Конституционный Суд в Определении от 26.03.2019 № 728-О отказал в принятии к рассмотрению жалобы на неконституционность ч. 7 ст. 57 ЖК РФ, указав: «Оспариваемая норма направлена на предотвращение необоснованного

---

[1] См., например: *Об утверждении* Правил рассмотрения заявлений граждан об участии в основном мероприятии «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» Департаментом городского имущества города Москвы и оформления и выдачи государственных жилищных сертификатов о выделении социальной выплаты на приобретение жилых помещений: постановление Правительства Москвы от 11.05.2010 № 388-ПП (ред. от 06.08.2018) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 25.05.2010. № 30; *Об утверждении* Порядка учета малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и предоставления им жилых помещений по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде городского поселения «рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края: постановление Администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района от 01.09.2010 № 143/1 // Приложение к газете «Восход-Ванино» 2010. № 41.

[2] Собрание законодательства РФ. 27.03.2006. № 13. Ст. 1405.

сверхнормативного предоставления государственного и муниципального жилья, не регулирует вопросы предоставления дополнительной жилой площади и сама по себе не может рассматриваться как нарушающая конституционные права, перечисленные в жалобе»[1].

Определением Верховного Суда РФ от 21.05.2013 № АПЛ13-157 оставлено без изменения решение Верховного Суда РФ от 28.01.2013 № АКПИ12-1548, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании частично недействующим подпункт «ж» п. 44 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 гг., утвержденного Постановлением Правительства РФ от 21.03.2006 № 153. Согласно указанному определению, «исходя из положений пункта 45 Правил предусматривающих, что исполнение обязательств о сдаче или безвозмездном отчуждении имущества должно осуществляться в 2-месячный срок после приобретения гражданином жилого помещения за счет предоставляемой ему социальной выплаты, а также положений пункта 16.2 Правил, устанавливающих порядок определения размера общей площади жилого помещения, принимаемого для расчета размера социальной выплаты, в тех случаях, когда гражданин – участник подпрограммы и (или) члены его семьи производят отчуждение жилого помещения (жилых помещений), принадлежащего им на праве собственности (за исключением отчуждения в государственную или муниципальную собственность), либо принимают решение сохранить за собой это жилое помещение, суд пришел к правильному выводу, что подпункт «ж» пункта 44 Правил в оспариваемой части не допускает предварительного, до обеспечения жильем, и принудительного, без согласия собственника, отчуждения принадлежащего ему жилого помещения, как

[1] *Об отказе* в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Д. на нарушение ее конституционных прав и конституционных прав ее несовершеннолетних детей частью 7 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 26.03.2019 № 728-О [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

ошибочно указывает заявитель в апелляционной жалобе, а, напротив, предполагает возможность оставления жилого помещения в собственности для дальнейшего проживания»[1].

Суды общей юрисдикции также неоднократно рассматривали подобные споры[2]. Судебная практика по данной категории единообразна. Суды всех уровней, всех субъектов РФ признают право предоставляющего органа власти уменьшить площадь жилого помещения, предоставляемого по договорам социально найма малоимущим и иным, указанным в нормативных правовых актах гражданам, на размер находящейся в их собственности жилой недвижимости в случае отказа безвозмездно ее передать в публичную собственность.

Представленный обзор нормативно-правовой базы и сформировавшейся судебной практики позволяет сделать некоторые выводы.

Во-первых, в Российской Федерации на уровне подзаконных правовых актов федерального уровня, законов и подзаконных актов регионального уровня, а также на уровне актов местного самоуправления сформировалась нормативно-правовая база, регулирующая передачу жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в государственную собственность и собственность муниципальных образований при предоставлении таким гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

Во-вторых, сложившаяся судебная практика не содержит каких-либо противоречий в оценке правоприменительной деятельности государственных и муниципальных органов, отвечающих за процедуру принятия в публичную собственность жилых помещений от граждан, получающих жилье по договорам социального найма.

---

[1] *Определение* Верховного Суда РФ от 21.05.2013 № АПЛ13-157 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 11.

[2] См., например: *Определение* Московского областного суда от 02.12.2010 по делу № 33-23148; Определение Калужского областного суда от 11.07.2013 по делу № 33-1796/2013; *Решение* Новосибирского гарнизонного военного суда от 06.03.2012 по делу № 2-66/2012 [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

В-третьих, нормативно-правовое регулирование в указанной области следует признать крайне неудовлетворительным ввиду отсутствия норм, содержащих четкие процедурные регламенты, обеспечивающие правильное правопонимание и правоприменение рассматриваемых норм, что порождает сравнительно большое количество судебных споров в данной области.

Основной проблемой теоретического и правоприменительного характера анализируемого института является вопрос об отнесении к той или иной группе обязательств договора, заключаемого между гражданином и публично-правовым образованием, направленного на передачу жилого помещения в государственную и муниципальную собственность.

Изучение диссертационной, монографической, периодической и учебной литературы позволяет констатировать отсутствие каких бы то ни было исследований и даже элементарных воззрений на исследуемый договор.

Упоминание о необходимости передать жилые помещения в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма содержится лишь в некоторых изданиях, при полном отсутствии анализа правовой природы этого явления в целом и заключаемого договора в частности [1] . Например, Е.Н. Трофимов, рассматривая вопросы предоставления жилья военнослужащим, смешивает добровольную передачу жилых помещений гражданами в публичную собственность с процедурой деприватизации жилого помещения[2].

Единственное предложение по совершенствованию соответствующего законодательства можно встретить в комментарии к Жилищному кодексу РФ под редакцией О.А. Городова: «Следовало бы поместить в главу 5 Кодекса нормы о

---

[1] См., например: *Батяев А.А.* Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я. Ростов н/Д: Феникс, 2007. 286 с.; *Ершов В.А.* Государственный жилищный сертификат и ипотечные накопления военнослужащих: как с их помощью приобрести жилье. М.: ГроссМедиа, 2009. 112 с.; *Кудашкин А.В.* Справочник по жилищным вопросам для жилищных комиссий, военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей. Серия «Право в Вооруженных Силах – консультант» // За права военнослужащих, 2009. Вып. 105. 512 с.

[2] *Трофимов Е.Н.* К вопросу о праве военнослужащего на обеспечение жилым помещением от Министерства обороны Российской Федерации в случае, когда он и (или) члены его семьи имеют в собственности жилое помещение (жилые помещения), полученное (полученные) им (ими) в порядке приватизации // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 3. С. 43-49.

прекращении права собственности на жилые помещения с тем, чтобы урегулировать, в частности, порядок безвозмездной передачи принадлежащих гражданам на праве собственности и свободных от обязательств жилых помещений в государственную или муниципальную собственность»[1].

Таким образом, анализ юридической литературы позволяет констатировать отсутствие даже единичных отрывочных исследований договора, направленного на безвозмездную передачу принадлежащих гражданам на праве собственности жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма, при явной неполноте нормативно-правовой регламентации этой сделки.

Как справедливо заметил В.Ф. Яковлев, функциональность гражданского права предопределена тремя факторами, первым из которых является качество правового материала. Определенность права означает отсутствие в нем пробелов, неясностей, противоречий. Право ассоциируется с мерой, поэтому система права не должна содержать безмерных прав, обязанностей, свобод и запретов, поскольку «право и свобода – это мера поведения одного лица по отношению к другому лицу и к обществу в целом»[2].

В указанных обстоятельствах исследование правовой природы договора, направленного на безвозмездную передачу принадлежащих гражданам на праве собственности жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма представляется крайне актуальным.

Как уже было отмечено, нормативная база сводится в настоящее время к следующему правилу: граждане, имеющие в собственности жилое помещение (жилые помещения), при получении жилья на условиях социального найма могут безвозмездно передать принадлежащее им на праве собственности помещение в государственную или муниципальную собственность. В случае

---

[1] *Комментарий* к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый и др.; под ред. О.А. Городова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. С. 73.

[2] *Яковлев В.Ф.* О функциях гражданского права // Российское право: образование, практика, наука. 2011. № 6. С. 40.

несогласия передать свое жилье в публичную собственность граждане получают жилое помещение общей площадью меньше установленной нормы предоставления на каждого члена семьи на сумму площадей имеющихся у них в собственности жилых помещений.

Таким образом, законодатель устанавливает право граждан заключить некий «безвозмездный» договор между собственниками жилых помещений и публично-правовым образованием.

Из приведенной нормы закона можно сделать поверхностный вывод, что рассматриваемый договор должен быть безвозмездным и соответственно односторонне-обязывающим. Кроме того, из этой нормы можно установить возможные стороны договора и констатировать, что для граждан он носит характер свободного волеизъявления, а для публично-правового образования является обязательным для заключения.

Естественно, этих сведений недостаточно для какого-либо верного правоприменения. Как отмечал В.Ф. Яковлев, в системе гражданско-правовых договорных конструкций прослеживается явная тенденция к динамике их видов, что обусловлено, прежде всего, появлением новых договорных типов и видов. Новые договорные конструкции, как правило, не вступают в противоречие с действующими нормами гражданского законодательства. Поэтому возникает вопрос об обеспечении этих конструкций соответствующим правовым регулированием. Для достижения этой цели требуется установить системность договорного права[1]. Следовательно, необходим научный анализ рассматриваемых договоров, заключаемых собственниками жилья с публично-правовыми образованиями; определение их места в системе договоров, регулирующих жилищные отношения; установление их соотношения со смежными договорными конструкциями.

Сторонами рассматриваемого договора выступают: с одной стороны – гражданин, собственник (сособственник) жилого помещения, имеющий право на

[1] *Яковлев В.Ф.* Вступительная статья / Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2006. С. 10.

предоставление жилого помещения по договору социального найма. Никакого упоминания о сделкоспособности таких лиц нормативные правовые акты не содержат. При этом следует исходить из необходимости получения согласия органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение), если собственником или одним из сособственников выступает несовершеннолетнее лицо. С другой – публично-правовое образование (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) в лице уполномоченных органов.

Из текста нормативных правовых актов не следует, кому именно должен передать гражданин принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение. Можно предположить, что сам гражданин не вправе свободно выбирать субъект, который получит его жилое помещение в собственность. Следует полагать, что помещение подлежит передаче в собственность того публично-правового образования, из жилищного фонда социального найма которого осуществляется предоставление жилого помещения данному гражданину по договору социального найма.

Признаки рассматриваемого договора также не лежат на поверхности и нуждаются в тщательном анализе.

Основной вопрос, связанный с правовой регламентацией рассматриваемых соглашений, заключается в их безвозмездности. Если эти соглашения действительно безвозмездны, то они должны включаться в систему договоров в качестве разновидности договора дарения либо носить самостоятельный характер в роли новой отдельной разновидности договоров по передаче имущества в собственность.

Договор дарения подразумевает безвозмездную передачу какого-либо объекта гражданских прав в собственность другого лица. При этом никакое встречное предоставление, за исключением символического (традиционного), не допускается. Другими словами, основным системным, квалифицирующим признаком любого договора дарения является его безвозмездность. Соответствующие положения можно встретить в любом классическом учебнике

по гражданскому праву и в научной юридической литературе. Например, Д.В. Мурзин отмечает: «Главным квалифицирующим признаком договора дарения является его безвозмездность. Обе стороны должны ясно осознавать, что наделение одаряемого имущественными выгодами осуществляется без эквивалента или какого-либо встречного предоставления. Не будет признаваться дарением соглашение, по которому одаряемый в свою очередь предоставляет какие-либо имущественные выгоды дарителю, – здесь усматривается эквивалентность, и соглашение будет квалифицировано по конструкции возмездного договора (купля-продажа, мена или непоименованный возмездный договор)»[1].

Иной позиции придерживается И.В. Елисеев: «Договор дарения может предусматривать встречные обязательства одаряемого, что само по себе его не порочит. Лишь наличие встречного предоставления в строгом смысле слова уничтожает действительность договора дарения… Из этого можно сделать вывод, что договор дарения, являющийся по общему правилу односторонне-обязывающим, в ряде случаев может выступать и как договор взаимный (но тем не менее безвозмездный)»[2].

Однако, согласно нормам ст. 423 ГК РФ безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления. Очевидно, что любое встречное предоставление имущественного или неимущественного характера позволяет квалифицировать договор как возмездный.

Следует согласиться с позицией А.Л. Маковского относительно понимания «встречного предоставления»: вряд ли можно согласиться с тем, что такое предоставление непременно должно быть объектом той же самой сделки. Напротив, встречное предоставление может быть завуалировано в предмете иной сделки или даже иной сделки с иным участником имущественного оборота. Так, лицо в обмен на условный «дар» выполняет некое обязательство за «дарителя»

---

[1] *Гражданское* право: учебник: в 2 т. Т. 2 / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. С. 219.
[2] *Гражданское* право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Ч. II. С. 120.

перед третьим лицом. Стало быть, главным квалифицирующим признаком «встречного предоставления» следует считать «обусловленность «дарения» встречным предоставлением со стороны «одаряемого»»[1].

Аналогичной позиции относительно природы дарения придерживались М.И. Брагинский и В.В. Витрянский: «Признак безвозмездности договора дарения означает, что даритель не получает никакого встречного предоставления со стороны одаряемого (и, добавим, не рассчитывает на это). Если по договору дарения предполагаются встречная передача вещи или права либо встречное обязательство со стороны одаряемого, то такой договор признается притворной сделкой… то обстоятельство, что «дарение» причинно обусловлено встречным предоставлением со стороны «одаряемого» (в том числе и по иной сделке), бесспорно свидетельствует о том, что стороны, заключая договор дарения, на самом деле имели в виду сделку, совершаемую на возмездной основе, которую они хотели прикрыть сделкой дарения»[2].

В связи с представленными позициями возникают закономерные сомнения в безвозмездности договоров по передаче жилых помещений в публичную собственность гражданами, получающими жилые помещения по договорам социального найма. Заключение этих договоров обусловлено не желанием гражданина одарить публично-правовое образование, передав ему принадлежащее будущему нанимателю жилое помещение. Он мог бы, например, продать его и получить имущественную выгоду. Мотивом заключения сделки является желание получить в социальный наем жилое помещение общей площадью не менее нормы предоставления на каждого члена семьи. Без предоставления такого помещения в социальный наем договор передачи жилья в публичную собственность не заключался бы.

Изложенные обстоятельства позволяют констатировать отсутствие безвозмездности договора по передаче жилого помещения в публичную

---

[1] *Маковский А.Л.* Дарение (глава 32) // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996. С. 305.

[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Договоры о передаче имущества. С. 324.

собственность гражданами, получающими жилье по договорам социального найма. Упоминание в текстах нормативных правовых актов (например, в п. 38 Приказа Минстроя России от 06.04.2018 № 216/пр) «безвозмездной» передачи, не означает действительную безвозмездность совокупности сделок, направленных на возникновение прав пользования по договору социального найма у гражданина и прав собственности на жилое помещение у публично-правового образования. В данном случае под безвозмездностью понимается отсутствие платы в заключаемом договоре о передаче в муниципальную собственность жилого помещения.

Установив возмездность отношений по передаче жилых помещений в публичную собственность, следует квалифицировать заключаемый договор с учетом существующей типизации гражданско-правовых договоров и, кроме того, определить его место в рассматриваемой нами подсистеме – системе договоров, регулирующих жилищные отношения.

Анализируемая договорная конструкция не может быть отнесена ни к купле-продаже (ввиду отсутствия цены договора в виде уплачиваемой денежной суммы), ни к рентным обязательствам (в связи с отсутствием обязанностей по внесению рентных платежей и т.д.). Наиболее близки рассматриваемые соглашения к договору мены. Передав принадлежащее ему жилое помещение в публичную собственность, гражданин получает взамен право на заключение договора социального найма жилого помещения, соответствующего по общей площади предусмотренным в муниципальном образовании нормативам. Это право на заключение договора социального найма представляет собой обычное имущественное гражданское право. Таким образом, нет препятствий относить рассматриваемые отношения к классическому договору мены, согласно которому одна сторона обязуется передать в собственность другой стороны принадлежащее ей на праве частной собственности жилое помещение, а другая сторона обязуется предоставить гражданину и членам его семьи возможность получения жилого помещения общей площадью на каждого не менее нормы предоставления по договору социального найма.

Обращаясь к вопросу о социальной справедливости анализируемых норм, следует отметить, что они абсолютно соответствуют духу Конституции РФ и принципам гражданского права, включая разумность и справедливость. Возникающие отношения являются не только возмездными, но и эквивалентными. Точно заметила Е.Е. Богданова, анализируя вопросы эквивалентности и возмездности гражданско-правовых договоров: «Возмездность ориентирована прежде всего на цену договора; эквивалентность распространяется на весь договор. Сбалансированный договор, в котором права и обязанности сторон распределены пропорционально, является эквивалентным; однако несбалансированный договор, в котором права и следующие за ними выгоды принадлежат в больше мере одной стороне, а обязанности и, соответственно, бремя – другой, не является эквивалентным. Чем более заметна такая несбалансированность договора, тем более высока вероятность нарушения стороной-выгодоприобретателем не только принципа справедливости, но и принципа добросовестности. Таким образом, эквивалентность тесно связана и является, по сути, критерием принципа справедливости, в частности договорной справедливости, выражающейся в балансе прав и обязанностей сторон договора»[1].

Отнесение рассматриваемых договорных конструкций к договорам мены требует также соотнести их со смежными договорами в гражданском праве.

Следует иметь в виду, что действующее законодательство предусматривает несколько случаев перехода права собственности на жилое помещение из частной собственности в публичную. Так, законами «О приватизации жилищного фонда в РФ» и «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» предусмотрено право граждан, приватизировавших жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в публичную собственность. Взамен с этими гражданами и членами их семей,

[1] *Богданова Е.Е.* Возмездность и эквивалентность в гражданском праве Российской Федерации // Законодательство и экономика. 2016. № 5. С. 25.

проживающими в этих жилых помещениях, заключается договор социального найма в отношении переданного жилого помещения. Такое явление получило название деприватизации и было рассмотрено в параграфе 3.3 настоящей работы.

Разграничение между двумя рассматриваемыми договорами следует проводить по их предмету. В одном случае речь идет о возникновении права пользования по договору социального найма в отношении переданного в публичную собственность жилого помещения. Здесь передача жилья в государственную или муниципальную собственность не привязана к предоставлению жилого помещения определенной площади, несмотря на то что отношения также близки к мене: право собственности на объект обменивается на право пользования этим же объектом. В другом случае право собственности на жилое помещение обменивается на право получения иного жилого помещения определенной площади. Кроме того, два анализируемых договора различаются по субъектному составу. Субъектами деприватизации выступают исключительно граждане, приватизировавшие передаваемое жилое помещение. Субъектами договора о передаче жилого помещения в публичную собственность при предоставлении жилого помещения по договору социального найма выступают любые физические лица – собственники жилья независимо от участия в приватизации. То есть рассматриваемые договорные конструкции крайне близки по своему содержанию, но имеют существенные различия в предмете и субъектах, в связи с чем представляют собой две самостоятельные разновидности договора мены. Они не прямо входят в состав обязательств по возмездной передаче имущества, а в пределах этих обязательств непосредственно примыкают к договору мены.

Помимо договора деприватизации, соглашения о передаче жилья в публичную собственность при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма следует отличать от договоров, заключаемых при изъятии жилых помещений в государственную или муниципальную собственность в порядке ст. 32 и 32.1 Жилищного кодекса РФ. В первом случае речь идет о свободном волеизъявлении граждан на передачу имеющегося жилья в публичную собственность в целях получения нового жилого помещения определенной

площади. Статьи же 32, 32.1 ЖК РФ регламентируют передачу жилья в публичную собственность в принудительном порядке в исключительных случаях, прямо предусмотренных законом. Буквальное толкование ст. 32 ЖК РФ позволяет сделать вывод о существовании нескольких вариантов изъятия помещений в публичную собственность. Во-первых, возможен выкуп жилого помещения. В таком случае заключаемый договор будет представлять собой классический договор купли-продажи с участием публично-правового образования. Во-вторых, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. В соответствии с п. 20 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» не исключается возможность предоставления собственнику изымаемого помещения с его согласия другого жилого помещения в собственность или на иных правовых основаниях (например, по договору социального найма или по договору найма в домах системы социального обслуживания населения)[1]. Такие соглашения следует относить к договорам мены, но все они будут отличаться от рассматриваемого договора о передаче имеющегося жилья в публичную собственность при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма изначальной целью – получением жилого помещения по договору социального найма определенной площадью.

Отнесение к мене договоров по передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма позволяет сформулировать следующие признаки этого договора. Договор является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим. Такие договоры на практике являются договорами присоединения в связи с тем, что их условия формирует публично-правовое образование в одностороннем порядке (ст. 428 ГК РФ). Отсутствие типового

[1] Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

договора по передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма следует признать недостатком действующего законодательства.

Форма рассматриваемых договоров должна быть только письменной. Договор должен быть заключен путем составления единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). Несоблюдение формы такого договора влечет его недействительность по совокупности норм ст. 162, 550, 567 ГК РФ.

К существенным условиям договора по передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма следует относить их предмет и перечень граждан, сохраняющих право пользования помещением при его отчуждении в собственность другого лица с указанием прав таких лиц.

Предметом рассматриваемого договора следует признавать действия гражданина по передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность. Соответственно объектом будет выступать жилое помещение частного жилищного фонда – квартира, комната или жилой дом.

Признание жилого помещения непригодным для проживания исключает возможность заключения анализируемой сделки. Соответствующая правоприменительная практика в России имеется. Так, Свердловский областной суд в одном из апелляционных определений указал: «Из буквального толкования норм Федерального закона от 25.10.2002 № 125-ФЗ, Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов следует, что на гражданина – получателя жилищного сертификата возлагается обязанность по передаче органам государственной власти или местного самоуправления жилого помещения, являющегося местом проживания гражданина – участника подпрограммы. Тогда как спорное жилое помещение Заключением межведомственной комиссии признано непригодным для постоянного проживания, а собственнику рекомендовано снести указанное жилое помещение. При таком положении у М.Н. отсутствовала обязанность по сдаче жилого помещения органам местного

самоуправления, соответственно, обязательство о сдаче жилого помещения является недействительным»[1].

К сожалению, существует и прямо противоположная судебная практика: «В соответствии с п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Принимая на себя обязательство об освобождении и передаче в муниципальную собственность жилого дома и земельного участка, а также заключая договор о безвозмездной передаче жилого дома и земельного участка, истец и третье лицо реализовали свои права как собственников объектов недвижимости на свободу заключаемых сделок. То обстоятельство, что спорный жилой дом на момент его передачи в муниципальную собственность утратил статус жилого дома пригодного для проживания не свидетельствует о недействительности вышеуказанных обязательств и договора»[2].

Более оправданной, основанной на буквальном толковании закона, является первая из представленных точек зрения. Во избежание принятия противоречивых судебных актов было бы уместно разъяснение правил применения соответствующих норм на уровне постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Помимо прочего, необходимо учитывать, что в случае передачи в публичную собственность жилого дома в предмет договора будет включаться и земельный участок, на котором такой дом расположен, при условии, что собственник дома является собственником участка (ст. 35 Земельного кодекса РФ). Никакого права на доплату за переход права собственности на землю в данном случае не возникнет. Соответственно права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования на такие участки будут считаться

---

[1] *Апелляционное определение* Свердловского областного суда от 03.03.2016 по делу № 33-3804/2016. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

[2] *Апелляционное определение* Челябинского областного суда от 21.03.2019 по делу № 11-3409/2019 Документ опубликован не был. [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

прекратившимися, если у собственника жилого дома земельный участок под ним находится на указанных правах. Право аренды, при его наличии, перейдет к публично-правовому образованию по правилам ст. 552 ГК РФ.

К договорам по передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма, безусловно, должны применяться правила ст. 558 ГК РФ о том, что существенным условием договора является перечень граждан, сохраняющих право пользования помещением при его отчуждении в собственность другого лица с указанием их прав: отказополучатели, рентополучатели, члены семьи собственника, сохраняющие пожизненное право пользования жилым помещением в силу ст. 19 закона «О введение в действие Жилищного кодекса РФ». Следует заметить, что при наличии прав рентополучателей и иных возможных залогодержателей отчуждение помещения возможно только с их предварительного письменного согласия. Согласие членов семьи собственника и отказополучателей на совершение рассматриваемой сделки не потребуется. Если рентополучатель выразит свое согласие на отчуждение жилого помещения, обремененного его правами, в публичную собственность, к публично-правовому образованию в соответствии с нормами гл. 33 Гражданского кодекса РФ перейдут обязанности по выплате рентных платежей или пожизненному содержанию с иждивением соответствующего гражданина. Этот вопрос никак не урегулирован законодательством, и соответственно возможно возникновение спора при отказе муниципального образования, субъекта Российской Федерации или самой Российской Федерации принять в собственность жилое помещение, обремененное подобными правами. Возможность такого отказа законом не предусмотрена. Непредсказуемыми являются решения судов по такой категории дел.

Говоря об иных условиях договоров по передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма, следует выделить следующие основные права и обязанности их сторон.

Основной обязанностью гражданина по рассматриваемому договору будет передача жилого помещения публично-правовому образованию. Помещение должно быть пригодно для проживания, т.е. не находиться в аварийном состоянии и т.п. В рамках существующей правовой регламентации помещение должно быть свободно от прав третьих лиц, либо приобретатель должен быть уведомлен о таких правах и согласен принять в собственность помещение с обременениями. Однако предлагается закрепить правило о необходимости передачи только жилых помещений, свободных от прав третьих лиц.

Основные обязанности публично-правового образования: принять жилое помещение и предоставить гражданину жилое помещение по договору социального найма общей площадью не менее нормы предоставления на каждого члена семьи.

Если переданное жилое помещение окажется с недостатками, возникшими до его передачи или по причинам, возникшим до передачи помещения, то приобретатель вправе по своему выбору потребовать от гражданина безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или возмещения своих расходов на устранение недостатков помещения. В случае существенного нарушения требований к качеству помещения (обнаружения неустранимых недостатков; недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени; недостатков, которые выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) публично-правовое образование вправе отказаться от договора – требовать его расторжения.

Помимо указанных прав и обязанностей на обеих сторонах договора будет лежать обязанность по обеспечению государственной регистрации перехода права собственности на передаваемое гражданином помещение.

Подводя итоги исследованию договоров по передаче жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма, сформулируем определение данных соглашений.

По договору о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма гражданин, имеющий право на получение жилого помещения по договору социального найма, обязуется передать в государственную или муниципальную собственность принадлежащее ему на праве собственности, свободное от прав третьих лиц жилое помещение без получения платы за него, а публично-правовое образование, приобретающее право собственности на данное помещение, обязуется предоставить гражданину и членам его семьи жилое помещение жилищного фонда социального использования общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления.

Кроме того, предлагается установить правило, согласно которому в случае выявления наличия прав на переданное жилое помещение третьих лиц договор будет признаваться незаключенным.

Таким образом, в третьей главе работы проанализированы договоры, направленные на приобретение права собственности на жилые помещения. По итогам исследования сделаны следующие основные выводы.

Прослеживается определенная нелогичность нормативно-правового регулирования форм проанализированных сделок, правовая незащищенность граждан. Социальная функция государства заключается, в частности, в создании системы правовых норм, регламентирующих форму и порядок заключения сделок с социально значимыми объектами – жилыми помещениями таким образом, чтобы максимально защитить конституционное право на жилище всех граждан от незаконных действий (включая действия в обход закона) недобросовестных участников гражданского оборота. В связи с этим предлагается ввести обязательную нотариальную форму договоров, направленных на отчуждение гражданами принадлежащих им на праве собственности жилых помещений за исключением случаев перехода права собственности на жилые помещения к публично-правовым образованиям.

Кроме того, в унификации нуждаются существенные условия возмездных договоров, направленных на приобретение жилых помещений в собственность, однако уже, скорее, в целях защиты прав и законных интересов приобретателей этих помещений и граждан, сохраняющих право пользования помещением при его отчуждении в собственность другого лица. Полагаем необходимым закрепить правило, согласно которому к существенным условиям договоров, направленных на возмездное приобретение права собственности на жилые помещения, будут относиться: предмет договора, цена отчуждаемого помещения и перечень граждан, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим помещением при переходе права собственности на него. Этот перечень должен быть нормативно определен. К таким лицам следует относить нанимателей и членов их семей, поднанимателей и членов их семей, ссудополучателей, отказополучателей, рентополучателей и членов семьи собственника жилого помещения, сохраняющих право пользования им в соответствии со ст. 19 закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ст. 31 ЖК РФ. Предлагаемые новеллы законодательства должны найти отражение в нормах Жилищного кодекса как специального нормативного правового кодифицированного акта, направленного на регламентацию жилищных отношений. Нормы, содержащиеся в гл. 18 ГК РФ, включая нормы ст. 292, должны быть перенесены в разд. II ЖК РФ.

Проанализирована правовая природа соглашений о разделе наследства, брачных договоров, соглашений о разделе имущества супругов, алиментных соглашений. Особый правовой режим этих договоров, связанный с их смешанной межотраслевой природой, не позволяет включить их в чистом виде в систему договоров, регулирующих жилищные отношения. Однако в связи с возможностью урегулирования такими сделками жилищных прав (их возникновения, изменения, прекращения) следует учитывать, что эти договоры могут быть направлены в том числе и на возникновение права собственности или права пользования жилым помещением. Причем один и тот же договор может породить у одного лица как право собственности на одно или несколько помещений, так и права пользования другими помещениями. Исходя из этого,

следует иметь в виду, что подобные договоры всегда заключаются в нотариальной форме и должны содержать существенные условия, предусмотренные действующим законодательством для договоров купли-продажи жилья или безвозмездного пользования жилыми помещениями.

Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров занимает место разновидности договора строительного подряда, к которому применимы и нормы о бытовом подряде в случаях, когда заказчиком выступает гражданин, приобретающий помещение для непредпринимательских целей.

Договор паенакопления является одной из самых малоисследованных сделок в жилищной сфере, несмотря на широкое его применение и наличие обширной судебной практики. Отдельных исследований, посвященных этому договору, даже в рамках периодической печати практически нет. Зачастую договоры паенакопления упоминаются в контексте рассмотрения договоров участия в долевом строительстве и самостоятельно не анализируются. Направленность сближает этот договор с договором участия в долевом строительстве и соответственно с договором строительного подряда. При этом у договора паенакопления имеется специфическая особенность, позволяющая разграничить его с договорами подряда: помимо прочего он упорядочивает взаимосвязи пайщика как участника корпоративной некоммерческой организации с самой этой организацией. Под договором паенакопления следует понимать договор, в силу которого жилищный, жилищно-строительный, жилищный накопительный кооператив обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом или приобрести квартиру в многоквартирном доме и после ввода дома в эксплуатацию (приобретения права собственности на квартиру) передать пайщику – гражданину квартиру, соответствующую условиям договора, а пайщик обязуется своевременно вносить вступительный, членский, паевой и дополнительные взносы, предусмотренные договором, и принять квартиру в срок, предусмотренный договором. Договор паенакопления является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне

обязывающим, потребительским, публичным и договором присоединения. Этот договор нуждается в детальной регламентации в нормах Жилищного кодекса РФ вместе с договором участия в долевом строительстве.

Анализ норм о договоре дарения, цивилистической литературы и правоприменительной практики позволяет сделать вывод о том, что наиболее проблемные вопросы нормативной регламентации дарения на данный момент связаны с формой договора дарения жилого помещения и квалификацией договоров дарения жилых помещений, содержащих условие о том, что даритель сохранит право пользования подаренным помещением. Необходимо законодательно закрепить простую письменную форму договоров дарения жилых помещений, а для случаев отчуждения жилья по договору дарения гражданами – нотариальную форму таких сделок. Статью 572 ГК РФ необходимо дополнить п. 4 следующего содержания: «Договоры дарения жилых помещений, предусматривающие сохранение за дарителем права пользования таким помещением после его отчуждения, ничтожны».

Анализ договора приватизации жилого помещения позволил сделать вывод о необходимости разграничения понятий «отказ от приватизации» и «отказ от участия в приватизации».

Договор деприватизации жилого помещения, как антагонист договора приватизации жилья, является консенсуальным, односторонне обязывающим и безвозмездным. Безвозмездность этого договора носит условный характер. Жилое помещение передается частным собственником в публичную собственность при условии, что новый собственник (Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование) заключит с прежним собственником договор социального найма в отношении этого жилого помещения. Эти обстоятельства сближают договор деприватизации с договорами дарения, содержащими условие о сохранении права пользования отчуждаемым помещением за дарителем, и с договорами по передаче жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма в рамках ч. 7 ст. 57

Жилищного кодекса РФ. Однако указанная схожесть не влечет формирования единой договорной конструкции тремя названными договорами.

Изучение диссертационной, монографической, периодической и учебной литературы позволяет констатировать отсутствие каких бы то ни было исследований и даже элементарных воззрений на договор о передаче жилья в публичную собственность при предоставлении жилого помещения по договору социального найма нуждающимся гражданам (ч. 7 ст. 57 ЖК). Обосновано отсутствие безвозмездности этого договора. Упоминание в текстах нормативных правовых актов «безвозмездной» передачи, не означает действительную безвозмездность совокупности сделок, направленных на возникновение прав пользования по договору социального найма у гражданина и прав собственности на жилое помещение у публично-правового образования. В данном случае под безвозмездностью понимается отсутствие платы в заключаемом договоре о передаче в муниципальную собственность жилого помещения. Сформулировано авторское понятие этого договора. По договору о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма гражданин, имеющий право на получение жилого помещения по договору социального найма, обязуется передать в государственную или муниципальную собственность принадлежащее ему на праве собственности, свободное от прав третьих лиц жилое помещение без получения платы за него, а публично-правовое образование, приобретающее право собственности на данное помещение, обязуется предоставить гражданину и членам его семьи жилое помещение жилищного фонда социального использования общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления.

Глава 4. Договоры, направленные на возникновение права пользования жилыми помещениями

4.1. Договоры найма жилых помещений

4.1.1. Общие положения о договоре найма жилого помещения

Российское законодательство оперирует четырьмя договорными моделями, которые в совокупности составляют правовую основу отношений по найму жилья. В числе этих конструкций – договор найма (коммерческий наем), договор социального найма, договор найма специализированного жилого помещения и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Следует заметить, что обозначенные договорные конструкции подчиняются достаточно сложной системе правовых норм. Так, коммерческий наем урегулирован только нормами главы 35 ГК РФ. Что касается социального найма и найма жилых помещений фонда социального использования, то к этим конструкциям одновременно применяются нормы главы 35 ГК РФ, а также глав 8, 8.1 ЖК РФ. В свою очередь нормативной основой договора найма специализированного жилого помещения выступает только глава 10 ЖК РФ, поскольку этот вид договора не упоминается в ГК РФ. Кроме того, стоит упомянуть, что три последние вида договора найма отличаются наличием специально разработанных законодателем типовых форм.

Вызывает сложность решение вопроса о целесообразности столь емкой системы правовых норм, регламентирующих по сути однонаправленные договоры. Для формулирования собственного вывода по этому поводу требуется, прежде всего, определить отраслевую принадлежность соответствующих правовых предписаний, а затем решить вопрос с типизацией указанных договорных конструкций. Предпринятые научные манипуляции позволят ответить на следующий принципиальный вопрос: допустимо ли квалифицировать обозначенные договорные конструкции в качестве одного договорного типа,

имеющего четыре разновидности, либо каждый из анализируемых договоров должен иметь статус самостоятельного договорного вида.

Анализ научных рассуждений В.Н. Литовкина, сделанных в разное время, позволяет проследить позицию автора по этому вопросу. Так, в 1997 г. ученый обращает внимание на сложность квалификации рассматриваемых договорных конструкций ввиду того, что глава 35 ГК РФ не содержит деления норм на общие и особенные[1]. А уже в 2006 г. этот же ученый добавляет следующее: наем жилья является традиционным институтом жилищного законодательства, однако особенность его регламентации в ГК РФ связана с разделением соответствующих норм на два вида. Так, часть норм направлена на упорядочение отношений, возникающих из найма жилого помещения в целом, что предопределяет универсальный характер этих норм и их применимость к найму, имеющему отношение ко всем видам жилищного фонда. … Коммерческому найму посвящены все статьи главы 35 ГК РФ, за исключением ст. 672 ГК РФ. Вводя общие нормы для коммерческого и социального найма (п. 3 ст. 672), законодатель акцентирует внимание не только на их разном целевом предназначении, но и на принципиальной принадлежности к разным жилищным фондам. Так, социальный наем характерен только для публичных фондов, а коммерческий – еще и для частного. Все вышесказанное дает основание для разных научных подходов к оценке правовой природы соответствующих договоров. Часть ученых склоняется к квалификации этих договоров в качестве разновидностей одного типа, а другая часть – к квалификации этих конструкций в качестве разных типов жилищных договоров[2].

По этому поводу П.И. Седугин в свое время отмечал, что договор найма жилого помещения относится к числу договорных конструкций, обладающих гражданско-правовой отраслевой природой, и занимает центральное место в

---

[1] *Комментарий* к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г.Е. Авилов, Б.П. Варнавский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М-НОРМА, 1997. С. 24.

[2] *Комментарий* к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г.Е. Авилов, М.И. Брагинский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. М., 2006. С. 293-294.

системе договорного регулирования жилищных отношений. При этом такие договоры, как коммерческий наем и социальный наем, представляют собой разновидности указанной договорной конструкции[1].

Интересна позиция и П.В. Крашенинникова, который замечает, что ГК РФ классифицирует наем жилого помещения на два вида – социальный наем и коммерческий наем[2]. Рассуждая далее, этот же автор в более поздней работе обращает внимание на гражданско-правовую природу найма жилого помещения, его безусловную значимость для жилищного законодательства, а также на его три разновидности (договор социального найма жилого помещения, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договор найма жилого помещения), подчеркивая при этом наличие в жилищном законодательстве еще и найма специализированных жилых помещений[3].

Анализ указанных выше точек зрения на проблематику правовой природы договоров найма жилого помещения позволяет сформулировать ряд следующих самостоятельных выводов:

1. Наиболее распространенной точкой зрения относительно правовой природы договора найма жилого помещения является признание его межотраслевого характера. Большая часть исследователей, оставляя за рамками своего научного изыскания вопросы соотношения гражданского и жилищного права, гражданского и жилищного законодательства, формулируют вывод о гражданско-правовой отраслевой принадлежности договоров найма и о их месте в системе жилищного законодательства.

2. Научные взгляды относительно типизации договоров найма жилого помещения отличаются большим разнообразием.

3. Весьма проблематичным остается понимание сути правовых предписаний, содержащихся в главе 35 ГК РФ. Так, ставится под сомнение относимость указанных норм к общим положениям о найме жилого помещения.

---

[1] *Седугин П.И.* Указ. соч. С. 81–83, 156.
[2] *Крашенинников П.В.* Жилищное право: учебник. С. 100.
[3] *Гражданское* право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. С. 253.

Нам весьма импонирует подход, избранный М.И. Брагинским и В.В. Витрянским, по мнению которых превалирующей в доктрине точкой зрения является рассмотрение главы 35 ГК РФ через призму такого договорного типа, как договор найма жилого помещения, подразделяющегося на два вида – коммерческого найма и социального найма, в совокупности образующих систему договоров. В то же время эта точка зрения не коррелирует структуре и содержанию главы 35 ГК РФ[1].

Такой научный взгляд подкрепляется следующей небезосновательной аргументацией: с точки зрения юридической техники, лежащей в основе подготовки глав части второй ГК РФ, отсылка не используется для обозначения общих норм, что обусловлено тем, что общие нормы распространяют свое действие на любой вид договорного типа без специального указания законодателя. Исключением являются лишь нормы конкретного договорного вида, если они напрямую содержат иные правила. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что п. 3 ст. 672 ГК РФ отсылает к нормам о договоре найма жилого помещения только потому, что законодатель вообще не предусматривал в главе 35 ГК РФ общих норм. Следовательно, указанная глава содержит два самостоятельных типа договоров: «договор жилищного найма, или, что то же самое, – коммерческого найма, и параллельно с ним – договор социального найма»[2].

Думается, что обозначенные рассуждения весьма рациональны, что предопределено как анализом правовых предписаний главы 35 ГК РФ в увязке с нормами ЖК РФ; сопоставлением приемов юридической техники, применяемых на постсоветском пространстве; историко-правовым генезисом договора найма жилого помещения; так и изучением жилищно-правовой и гражданско-правовой доктрины. Очевидно, что глава 35 ГК РФ лишена общих положений о договоре найма, в ней предусмотрены три самостоятельные договорные конструкции, что следует признать ошибкой законодателя, поскольку складывающиеся

[1] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Указ. соч. С. 645-647.
[2] Там же.

общественные отношения в этой сфере не соответствуют обозначенным правовым предписаниям.

Вероятно, обозначенный подход законодателя был вызван историческими условиями принятия соответствующих норм: отношения по найму исчерпывались двумя договорными конструкциями; одной из задач законодателя стала дифференциация аренды и найма жилых помещений и т.д. Однако современные социально-экономические реалии диктуют необходимость существенного преобразования избранного вектора законодателя: система договоров, опосредующих предоставление жилых помещений в пользование, должна быть скорректирована.

Так, динамика жилищного и гражданского законодательства способствовала появлению наряду с коммерческим и социальным наймом двух новых разновидностей найма, что в свою очередь актуализировало проблематизацию применения правил юридической техники. Так, речь идет о позитивации общих норм о договоре найма жилого помещения. Очевидно, что обозначенная проблематика находится в увязке с закреплением за договором найма жилого помещения статуса «договорного типа». При этом типизации должна предшествовать обстоятельная научная работа по обоснованию отраслевой принадлежности соответствующих конструкций.

По этому поводу С.М. Корнеев и Е.А. Суханов замечают: социальный и специализированный наем имманентно связаны с административным распределением жилых помещений из соответствующих публичных фондов: облечение указанных отношений в договорную форму не что иное, как гражданско-правовое оформление социальных гарантий для нанимателей жилья. В то же время коммерческий наем, напротив, является классической цивилистической конструкцией, опосредующей эквивалентно-возмездные отношения товарообмена. Сказанное позволяет сделать общий вывод о наличии в российском законодательстве разных договорных форм удовлетворения

потребности в жилье [1]. В другом научном изыскании, авторство которого принадлежит этим же ученым, высказана несколько иная позиция: договор найма жилых помещения, будучи важнейшей формой удовлетворения потребности в жилье, представлен соответствующими видами (социальным, коммерческим и специализированным наймом), которые в свою очередь выступают гражданско-правовыми юридическими фактами[2].

Весьма специфический взгляд на договор социального найма отражен в работе О.В. Батовой, по мнению которой эту конструкцию следует квалифицировать в качестве квазидоговорного образования в силу того, что она обладает традиционной для гражданского права формой, но чуждым для указанной отрасли права содержанием[3]. Аргументируя свою позицию, О.В. Батова предлагает ряд признаков, позволяющих судить о несоответствии договорных конструкций, имеющих место в жилищном праве, принятым в гражданском праве правилам: во-первых, в жилищном праве приоритетом пользуется наниматель жилого помещения, а не его титульный владелец, что нехарактерно для права гражданского; во-вторых, в жилищном праве наниматель обладает специфичным кругом правомочий; в-третьих, жилищные отношения характеризуются неимущественным оттенком. Указанные выше аргументы дают О.В. Батовой основание для формулирования следующего общего вывода: несмотря на то что договор остается ведущим регулятором жилищных отношений, построенных на паритетных началах, этот регулятор в жилищно-правовой сфере обладает значительной спецификой в сравнении с гражданско-правовыми договорами[4].

По мнению П.В. Крашенинникова, договор найма отличается гражданско-правовой природой и является центральным договорным инструментом жилищного законодательства[5]. Выше были приведены в поддержку этой гипотезы мнения В.Р. Скрипко и П.И. Седугина. Занимая в этом вопросе аналогичную

---

[1] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. С. 389.
[2] Там же. С. 387.
[3] *Батова О.В.* Специфика жилищно-правовых договоров // Жилищное право. 2006. №10. С. 57.
[4] Там же. С. 59.
[5] *Крашенинников П.В.* Жилищное право: учебник. С. 100.

точку зрения, Л.Ю. Михеева подкрепляет ее следующими аргументами: формы реализации права на жилище следует признать гражданско-правовыми в силу двух обстоятельств – (1) в основе их возникновения лежат гражданско-правовые юридические факты; (2) права на жилые помещения предопределены способностью извлекать полезные свойства из вещи особого рода – жилого помещения[1].

На наш взгляд, общность тех общественных отношений, которые являются результатом действия правовых предписаний о договорах найма всех видов, заключается в единой направленности соответствующих гражданско-правовых обязательств – на передачу жилого помещения во владение и пользование нанимателя и членов его семьи. Очевидно, что разница в этих обязательствах предопределена лишь объемом тех прав и обязанностей, которые закрепляются за нанимателем и членами его семьи. Такая разница является не случайной, а вызванной необходимостью соблюдения целевой специфики и социальной направленности соответствующего договора.

Функциональная направленность всех без исключения договоров найма – это упорядочение общественных отношений, возникающих в результате использования жилого помещения лицами, не являющимися его собственниками. Ввиду сказанного полагаем, что мнение о квазидоговорной природе социального найма вряд ли может быть поддержано.

Таким образом, мы исходим из следующих тезисов: о признании гражданско-правовой природы всех договоров найма; о наличии у них общего идентифицирующего признака – направленности на передачу жилого помещения во владение и пользование физического лица для проживания в нем. Эти исходные постулаты дают нам почву для последующих рассуждений и прежде всего для решения вопроса о потребности российского гражданского законодательства в общих положениях о договоре найма жилого помещения. Заметим, что в отсутствие этих положений возникает весьма хаотичное правовое

[1] *Михеева Л.Ю.* Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

регулирование отдельных видов договора найма, что предопределено и неэффективной отсылочной юридической техникой.

Приведем несколько примеров:

Пункт 3 ст. 672 ГК РФ: «Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила ст. 674, 675, 678, 680, п. 1–3 ст. 685 настоящего Кодекса».

Часть 1 ст. 91.7 ЖК РФ: «Стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования имеют права и обязанности, предусмотренные ч. 2 ст. 61, ст. 65, п. 1, 3 и 5 ч. 1, ч. 2, п. 1–3, 5 и 6 ч. 3, ч. 4 ст. 67, ст. 70, 71 и 80 настоящего Кодекса, а также несут ответственность, предусмотренную ст. 66 и 68 настоящего Кодекса».

Указанные примеры наглядно демонстрируют преимущественно отсылочный характер жилищно-правовых предписаний. Очевидно, такой подход отечественного законодателя нельзя признать приемлемым и отвечающим существу регулируемых отношений. Поскольку четыре договора найма, о которых идет речь в рамках настоящей части диссертационного исследования, обладают общими системообразующими и нормообразующими признаками, постольку потребность в общих положениях о договоре найма получает еще большую актуальность. При этом классифицирование договорных общественных отношений, опосредованных пользованием чужими жилыми помещениями, имманентно связано как с дефинированием найма, так и с формулированием общих положений о нем.

Остановимся на анализе соответствующих дефиниций договоров найма жилых помещений.

«По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем» (ст. 671 ГК РФ).

«По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ» (ст. 60 ЖК РФ).

«По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона – лицо, указанное в ч. 1 ст. 91.2 ЖК РФ (наймодатель), обязуется передать другой стороне – гражданину, указанному в ч. 1 ст. 91.3 ЖК РФ (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в ст. 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ» (ст. 91.1 ЖК РФ).

«По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона – собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем» (ст. 100 ЖК РФ).

Все указанные легальные дефиниции обладают общей направленностью на предоставление жилых помещений во владение и пользование физических лиц. С точки зрения видовых признаков, обычно используемых для характеристики договорных конструкций, все перечисленные договоры являются консенсуальными и двусторонне обязывающими. При этом толкование указанных понятий договора найма в системной взаимосвязи с нормой п. 3 ст. 423 ГК РФ позволяет сделать однозначный вывод о существовании презумпции возмездности применительно ко всем видам найма.

Полагаем, что ст. 671 ГК РФ в части определения найма не лишена недостатков. В частности, речь идет об отсутствии указания на возможность

передачи жилого помещения внаем иным лицам, кроме собственника и уполномоченных лиц. К примеру, норма ст. 128 ГК РФ предусматривает правило, согласно которому член жилищного кооператива, который не выплатил в полном объеме паевой взнос, вправе сдать часть или все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату, получив при этом согласие членов семьи и правления жилищного кооператива. Очевидно, что отношения, возникающие в результате описанной ситуации, подпадают под правовое регулирование норм жилищного законодательства о поднайме жилья, находящегося на праве социального найма. Однако в действительности рассматриваемая ситуация есть случай заключения договора коммерческого найма. Ввиду сказанного видится целесообразным учет обозначенной специфики при формулировании дефиниций найма, коммерческого найма и соответствующих им норм. Более приемлемым видится отказ от указания на личность наймодателя непосредственно в дефиниции: это правило следует поместить в отдельную норму. Аналогичная техника использована российским законодателем при составлении ст. 606, 608 ГК РФ, относящихся к понятию и сторонам договора аренды.

Исходя из изложенного, можно предложить следующее определение категории «наем жилого помещения»: по договору найма жилого помещения наймодатель обязуется передать гражданину – нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор найма жилого помещения является: консенсуальным; возмездным, если иное не предусмотрено законом[1]; двусторонне обязывающим; срочным, если иное не установлено законом.

Сторонами договора найма жилого помещения в любом случае являются наймодатель и наниматель.

Наймодателем жилого помещения выступает его собственник либо лицо, уполномоченное законом или собственником на передачу помещения внаем. Это могут быть уполномоченные органы государственной власти или органы

[1] В соответствии с ч. 9 Ст. 156 ЖК РФ граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

местного самоуправления, должностные лица, представители физических или юридических лиц – собственников, в том числе законные представители несовершеннолетних и недееспособных граждан и т.д. Как уже было отмечено, в исключительных случаях, прямо указанных в законе, наймодателем может выступать и иное лицо – пайщик жилищного кооператива, унитарное предприятие, учреждение и т.п.

Нанимателями жилья могут быть только граждане – физические лица. В предусмотренных законом случаях нанимателями жилых помещений могут выступать только строго определенные категории граждан – служащие, учащиеся, беженцы, вынужденные переселенцы и т.п.

Единственным существенным условием договора найма жилого помещения является его предмет. Предметом этого договора выступают действия наймодателя по передаче жилого помещения во владение и пользование нанимателя. Соответственно объектом договора найма выступает жилое помещение государственного, муниципального или частного жилищного фонда.

Передаваемое по договору найма жилое помещение должно быть жилым, т.е. отвечать признакам, установленным в ст. 15 ЖК РФ – изолированность, отношение к категории недвижимости, пригодность для постоянного проживания. Такое помещение должно быть свободно от прав третьих лиц. Для отдельных разновидностей договора найма законом могут быть предусмотрены дополнительные требования к объектам, передаваемым по данному договору.

Так, по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда возможно предоставление только благоустроенных жилых помещений и только после отнесения этих помещений к конкретной разновидности помещений в специализированном фонде. Служебные помещения могут предоставляться лишь в виде отдельной квартиры или жилого дома; предоставление комнат в коммунальной квартире не допускается. По договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования допускается предоставление только наемных жилых домов или квартир в наемных многоквартирных домах.

Очевидно, что объект договора найма может составлять только жилое помещение, права на которое зарегистрированы в установленном законом порядке в ЕГРН. Такой подход предопределён объективной потребностью в регистрации обременений, являющихся результатом заключения долгосрочных договоров найма. В этой связи договоры, направленные на передачу в пользование части квартиры в виде неизолированной комнаты, следует признать оспоримыми сделками.

Что касается платы, устанавливаемой в договоре найма жилого помещения, которая, кстати, не является существенным условием договора, то целесообразно предусматривать ее в твердой денежной сумме взамен распространенной практики ее определения за квадратный метр площади. Такое предложение связано как с проблемами, имеющими место в судебно-арбитражной практике, так и с недавними изменениями жилищного законодательства, скорректировавшими ранее существовавший подход к пониманию категории общей площади жилого помещения[1]. Так, определение стоимости найма не в твердой денежной сумме, а за квадратный метр жилой площади чревато следующими негативными последствиями. Если площадь помещения в договоре или правоустанавливающих документах будет указана некорректно, в таком случае не избежать правовых конфликтов и судебных разбирательств.

Действующее жилищное и гражданское законодательство исходят из необходимости соблюдения простой письменной формы для всех видов договора найма. Интересно, что законодатель, по всей видимости намеренно, не упомянул в законе специальные правовые последствия несоблюдения письменной формы указанной сделки. Думается, что это обусловлено потребностью защиты слабой стороны сделки, в качестве которой выступает наниматель. Не упомянув специальные правовые последствия несоблюдения письменной формы договора найма, законодатель тем самым только лишил стороны права ссылаться на свидетельские показания в случае соответствующего спора (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

[1] Так, в понятие общей площади жилого помещения сейчас не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Особо подчеркнем, что если речь идет о таких договорах найма, которые упомянуты в жилищном законодательстве, то в отношении этих указанных конструкций такого рода споры вряд ли возможны вообще. Дело в том, что в отношении социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, найма специализированных жилых помещений действует общее правило о предоставлении жилых помещений на основании властных решений, подкрепляемых договором, имеющим к тому же типовую форму, утвержденную Правительством РФ.

К числу новелл отечественного законодательства следует отнести требования об обязательной государственной регистрации ограничений (обременений) права собственности, возникающих на основании некоторых разновидностей договоров найма. Подчеркнем, что использованная при этом законодателем терминология вызывает обоснованную критику в части отождествления таких категорий, как «обременения» и «ограничения», поскольку они не являются равнозначными. Не вдаваясь в настоящей работе в дискуссию по поводу рассматриваемых понятий, примем за константу дефиниции, предложенные в 2007 г. В.А. Микрюковым, как наиболее отвечающие реалиям складывающихся соответствующих общественных отношений и сложившимся в России приемам юридической техники.

Так, по мнению названного ученого, ограничение права собственности имманентно связано с определением либо коррекцией пределов реализации права собственности. Под такими определениями либо коррекцией следует понимать действия, приводящие к уменьшению предполагаемых дозволений, установлению запретов и дополнительных обязанностей. К числу таких «дополнительных» обязанностей может быть отнесена, например, обязанность позволять третьим лицам некоторые действия в отношении объекта права собственности, если при этом подобные действия не влекут возникновения самостоятельных правомочий у таких третьих лиц. Важно дополнительно подчеркнуть, что эти дополнительные обязанности имеют в качестве основания закон или акт государственного органа. Несмотря на то что собственник обязан претерпевать обозначенные ограничения, ему не предоставляется вознаграждение, призванное компенсировать созданные

неудобства. Это обусловлено тем, что подобные ограничения необходимы для решения каких-либо публичных задач, например, охраны конституционного строя, нравственности, здоровья и т.п. По мнению В.А. Микрюкова, ограничения права собственности и пределы осуществления этого права следует квалифицировать в качестве тождественных явлений. Что же касается обременений права собственности, то взгляд обозначенного ученого на данную юридическую категорию может быть охарактеризован следующим образом: под обременениями следует понимать права некоторых лиц, возникших в результате особых юридических фактов (в силу закона, договора или акта собственника). Эти права имманентно связаны с обладанием имуществом, они предполагают некоторую компенсацию собственнику, отличаются свойством следования и подлежат абсолютной защите[1].

Таким образом, следует констатировать, что речь в ст. 674 ГК и 91.1 ЖК идет именно об обременениях права собственности на жилое помещение правами нанимателей соответствующего жилья.

Согласно указанным нормам обременения, возникающие на основании договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее года, и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Однако в некоторых нормах российского законодательства сохранено требование об обязательной государственной регистрации самих договоров как гражданско-правовых сделок. Какой же путь является более правильным – регистрация сделок или обременений?

Следует согласиться с мнением В.А. Микрюкова, который вкладывает в понятие акта государственной регистрации ограничений и обременений прав на недвижимое имущество значение особого юридического факта, который вместе с правовым основанием обременения или ограничения (сделка, судебное решение, ненормативный государственный акт и проч.) образует фактический состав,

[1] *Микрюков А.В.* Ограничения и обременения гражданских прав.

необходимый для определения момента обременения или ограничения прав на недвижимость[1].

На наш взгляд, остается неясной позиция законодателя о частичном введении государственной регистрации обременений, возникающих на основании договоров найма. Полагаем необходимым введение обязательной государственной регистрации для обременений, возникающих из всех разновидностей договоров найма: социального найма; найма жилых помещений жилищного фонда социального использования; найма специализированных жилых помещений; коммерческого найма, заключенного на срок не менее года. Такой подход позволит упорядочить возникающие в стране отношения по найму жилья, упростит ведение соответствующего учета и статистики найма и т.д.

Рассмотрев основные элементы договора найма жилого помещения – понятие, стороны, существенные условия, форму договора и требования о государственной регистрации обременений, следует перейти к анализу содержания обязательств, возникающих из него, – прав, обязанностей, ответственности его сторон.

Несмотря на различные функции существующих разновидностей договора найма, предпосылки их заключения, исторические особенности возникновения и развития, все эти договоры направлены на приобретение гражданами права пользования жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности другим лицам. Предметом всех этих договоров выступают действия наймодателей на предоставление жилых помещений во владение и пользование нанимателей. Рассматриваемые общественные отношения в любом случае возникают в отношении объектов жилищного фонда.

Анализируя в первую очередь сами эти возникающие в обществе отношения по пользованию чужими жилыми помещениями, а во вторую – нормы, регулирующие эти отношения, мы невольно способны выделить общие для всех наймов права и обязанности сторон.

Среди обязанностей наймодателей, присущих всем разновидностям найма, – безусловно, неотъемлемых, так как они базируются на системообразующих

[1] *Микрюков В.А*. Указ. соч. С.162.

признаках, – следует выделить следующие: передать нанимателю по акту свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение (полагаем необходимым законодательно установить срок для соответствующей передачи жилого помещения; разумным представляется срок 5 рабочих дней со дня заключения договора найма); принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных законом или на его основании договором; принимать участие в своевременной подготовке многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях; обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать качество предоставляемых услуг.

Права наймодателя: требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги; требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время самого наймодателя или его работников либо уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ или в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время.

Что касается прав и обязанностей второй стороны договора – нанимателя, то его права и обязанности можно условно подразделить на общие – присущие всем пользователям жилых помещений и специальные, вытекающие именно из договора найма жилого помещения.

В соответствии с ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями[1].

[1]Об утверждении правил пользования жилыми помещениями: Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2021 № 64942) //

Надо отметить, что указанные правила не отличаются собственным нормативным содержанием, поскольку по сути повторяют предписания ЖК РФ. Интересно также, что предписания, содержащиеся в указанных Правилах, адресованы не всем субъектам жилищного права, а лишь некоторым из них[1]. Однако совокупное толкование норм гражданского и жилищного законодательства, а также положений типовых договоров найма позволяет сформулировать права и обязанности, адресованные любому пользователю жилым помещением, в том числе нанимателю и членам его семьи.

Независимо от юридического факта, лежащего в основе возникновения права пользования жилым помещением, за собственниками, нанимателями, поднанимателями, членами кооперативов, членами семей всех перечисленных выше лиц, отказополучателями, ссудополучателями, рентополучателями, временными жильцами закрепляется комплекс прав. В их числе: право на безопасность и неприкосновенность жилища; право извлекать полезные свойства из жилого помещения, обусловленные его предназначением для личного проживания; право использовать общее имущество, принадлежащее собственникам многоквартирного дома или коммунальной квартиры; получать коммунальные услуги, соответствующие стандартам качества и т.д.

Что касается обязанностей, вменяемых перечисленным выше лицам, то в их число обычно включаются следующие: использовать жилое помещение в строгом соответствии с его назначением и требованиями действующего законодательства; не нарушать правила пользования жилым помещением; учитывать права и законные интересы граждан, проживающих в жилом помещении, а также соседей; сохранять жилое помещение в надлежащем виде, в том числе не допускать деятельность, способную привести к порче жилого помещения; не заниматься самовольно переустройством или перепланировкой жилого помещения; содержать жилое помещение, а также места общего пользования в

Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 09.03.2021.

[1] А именно: собственникам жилья, членам жилищных кооперативов, нанимателям по договорам социального и коммерческого найма, нанимателям жилья специализированного жилищного фонда, а также членам семей всех указанных лиц.

многоквартирном доме в надлежащем состоянии, в том числе соблюдать чистоту в жилом помещении, подъезде, лифтовой кабине, на лестничных клетках и иных помещениях общего пользования; в случае обнаружения неисправностей незамедлительно принять соответствующие меры, в том числе сообщить об обнаруженных неисправностях собственнику, наймодателю, ссудодателю, в управляющую компанию; обеспечивать доступ в жилое помещение представителям контрольно-надзорных органов с целью определения санитарно-технического состояния жилого помещения, оборудования, находящегося в нем либо выполнения необходимых аварийных работ; не допускать просрочки исполнения обязательств по оплате коммунальных и иных услуг.

Отношения, возникающие из договора найма, предполагают наложение на нанимателя дополнительных обязанностей, к числу которых следует относить: принятие жилого помещения, оформляемое актом; осуществление, по общему правилу, текущего ремонта; обеспечение доступа в жилое помещение для сотрудников наймодателя или представителей иных уполномоченных, в том числе контрольно-надзорных, органов, осуществляющих осмотр технического и санитарного состояния жилого помещения, его оборудования либо устранение аварийных ситуаций; в случае расторжения договора найма освободить занимаемое жилое помещение в установленный срок и с соблюдением правила о подготовке соответствующего акта, оформляющего процедуру освобождения жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В отношении нанимателя действует ряд общих правил: вселять в жилое помещение лиц на правах членов своей семьи с соблюдением требований законодательства; предъявлять наймодателю требование о проведении капитального ремонта [1]; предъявлять наймодателю требование об участии в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также о предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества и объема;

[1] А в случаях, предусмотренных законом, договором или действиями наймодателя – о проведении еще и текущего ремонта жилого помещения.

сохранение условий договора найма в случае смены собственника жилого помещения или иного титульного владельца, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Выше мы указали общие права и обязанности нанимателя. Однако в действительности точный объем прав и обязанностей сторон по договору найма находится в непосредственной зависимости от конкретного вида договора найма, его направленности, срока действия и иных факторов. Так, вопросы гражданско-правовой ответственности, вытекающей из договорных отношений, опосредованных наймом, зачастую зависят от вида договора найма.

Общим основанием прекращения договора найма является смерть нанимателя, а если он проживал с членами своей семьи, то и всех этих членов. Обычно такая ситуация возможна, когда все члены семьи, включая нанимателя, умирают при идентичных обстоятельствах (например, в случае автомобильной катастрофы).

Кроме того, еще одним общим основанием прекращения договора найма является гибель жилого помещения, то есть прекращение его существования как объекта гражданских и жилищных прав (ч. 5 ст. 83, ч. 4 ст. 91.10, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ).

Вышеуказанные основания не касаются коммерческого найма, что, вероятно, обусловлено датой принятия соответствующих норм: сначала были приняты гражданско-правовые нормы о коммерческом найме, а затем жилищно-правовые об отдельных видах найма, в том числе о социальном найме. В то же время не вызывает сомнений, применимость указанных выше обстоятельств к прекращению и договора коммерческого найма.

Еще одним основанием прекращения договора найма выступает истечение срока действия такого договора (иное – в законе либо договоре). Кроме того, расторгнуть договоры могут сами стороны соответствующего обязательства по своему обоюдному соглашению (ч. 1 ст.83, ч. 1 ст. 91.10, ч. 1 ст. 101 ЖК РФ). Это основание также не указано в ГК РФ применительно к коммерческому найму, однако это не влияет на применимость соответствующего предписания к коммерческому найму ввиду наличия в ГК РФ общих норм, распространяющих

свое действие на все договорные конструкции в целом (в частности, речь идет об общем правиле, зафиксированном в п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Особого научного интереса заслуживает порядок расторжения договора найма по инициативе нанимателя. Необходимость более детального рассмотрения данного вопроса предопределена, прежде всего, спецификой юридической техники.

Так, согласно норме ст. 83 ЖК РФ, за нанимателем по договору социального найма закрепляется право в любое время расторгнуть договор, получив при этом в письменной форме согласие всех членов его семьи, проживающих совместно с ним. При этом если наниматель и члены его семьи покидают жилое помещение в связи с выездом в другое место жительства, то презюмируется расторжение договора социального найма со дня соответствующего выезда, если иное не предусмотрено законом. Несмотря на простоту и логичность указанной нормы, ее безусловное соответствие ст. 27 Конституции РФ, в правоприменительной практике встают такие вопросы, как, например, толкование нормы о «другом постоянном месте жительства».

Схожая юридическая техника применена и при формулировании правила ч. 2 ст. 101 ЖК РФ, относящегося к найму специализированного жилого помещения. Примечательно, что в указанном правиле нет упоминания о необходимости получения в письменной форме согласий членов семьи нанимателя, проживающих вместе с ним. Это обусловлено тем, что необходимость получения соответствующего согласия в любом случае предопределена видом договора найма специализированного жилого помещения. Например, потребность в подобном согласии отсутствует в отношении найма служебного жилого помещения. Поэтому, на наш взгляд, для внесения ясности в отношении рассмотренного вопроса требуется коррекция соответствующих видов типовых договоров, что по состоянию на сегодняшний день законодателем сделано не было.

Несколько иной подход отражен в гражданском законодательстве применительно к расторжению договора коммерческого найма по требованию

нанимателя: последний вправе в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, заручившись согласием тех лиц, которые проживают вместе с ним, и направив наймодателю юридически значимое сообщение, выражающее его намерения, не позднее, чем за три месяца.

Разность в подходах законодателя к порядку расторжения договоров найма, очевидно, предопределена как спецификой социальных целей, которые присущи той или иной договорной конструкции, так и предпосылкам их заключения. Так, механизм расторжения договора коммерческого найма во многом аналогичен механизму расторжения договора аренды недвижимого имущества, заключенного на неопределённый срок. Это, на наш взгляд, обусловлено необходимостью обеспечения имущественных прав наймодателя, поскольку расторжение договора коммерческого найма в некоторой степени лишает наймодателя того, на что он рассчитывал при заключении соответствующего договора. Именно этим объясняется «льготный» трехмесячный срок, в который наймодатель одновременно получает плату за жилое помещение, а также время, необходимое для поиска нового нанимателя.

Добавим, что в силу нормы ст. 27 Конституции РФ, каждый вправе самостоятельно выбирать место своего нахождения, в силу чего наниматель, имеющий намерение покинуть занимаемое им жилое помещение незамедлительно, не дожидаясь требуемого в силу закона трехмесячного срока, вправе это сделать. Однако при этом подобное решение нанимателя никак не отразится на его обязанности вносить плату за жилое помещение в течение трех месяцев, отсчитываемых со дня уведомления наймодателя о расторжении договора.

Иная ситуация складывается в том нередком случае, когда наниматель по своей инициативе покидает жилое помещение, не дождавшись трехмесячного срока, а наймодатель заселяет в освободившееся жилое помещение нового нанимателя. В такой ситуации наймодатель утрачивает право требования оплаты найма с прежнего нанимателя, даже если новый пользователь жилого помещения проживает в нем безвозмездно.

Явная непоследовательность в регламентации вопросов расторжения договора прослеживается при анализе норм, посвященных договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Так, норма ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ содержит следующее правило: наниматель, намеренный расторгнуть соответствующий договор, должен выполнить два условия. Во-первых, он должен получить согласие лиц, проживающих совместно с ним, а, во-вторых, направить наймодателю в письменном виде юридически значимое сообщение, содержащее уведомление о намерении расторгнуть договор. При этом законодатель предусмотрел срок направления такого уведомления: за три месяца до даты расторжения договора.

Логику законодателя, идущего в рассмотренном случае по пути использования механизма расторжения договора коммерческого найма, следует признать удовлетворительной и в целом отвечающей целям заключения соответствующего договора. Так, как известно, граждане, проживающие в наемных домах, не относятся к категории малоимущих. Однако анализ последующих норм, посвященных договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, все же свидетельствует об отсутствии однозначного подхода законодателя к регулированию соответствующих отношений. Так, в ч. 6 ст. 91.10 ЖК РФ законодатель фиксирует правило, уже упоминаемое нами применительно к договору социального найма, об «автоматическом» расторжении договора в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства.

Все приведенные выше нормы в своей совокупности с неизбежностью ставят вопросы, связанные с их системным толкованием. Очевидно, в случае возникновения судебного разбирательства суд окажется на стороне наймодателя, имеющего право в случае выбытия нанимателя и членов его семьи в другое место жительства, потребовать оплаты найма, соразмерно трехмесячному использованию жилого помещения.

Отдельно отметим, что кроме рассмотренных выше оснований расторжения различных видов договора найма, законодателем предусмотрены и иные, имеющие отношение к любой разновидности договора найма. В их числе:

бесхозяйственное обращение с жилым помещением, которое способно вызвать его порчу или уничтожение; использование жилого помещения в нарушение требования о его целевом назначении; систематическое нарушение прав и законных интересов соседей; неисполнение обязанности по оплате собственно найма либо коммунальных услуг. Перечисленные основания для расторжения договора, будучи мерами гражданско-правовой ответственности, опосредованы исключительно судебным порядком по инициативе наймодателя, а в случаях, указанных в законе, – иных лиц. Кроме того, для расторжения договора по перечисленным выше основаниям требуется ряд условий, которые в научной литературе принято классифицировать на общие и специальные. Так, в числе общих условий следует назвать противоправность поведения, наличие вины и причинно-следственной связи между действиями нанимателя и наступившими негативными последствиями. Что касается специальных условий, то ими являются, например, систематичность нарушения прав и законных интересов соседей и безрезультатность примененных к нарушителю мер предупреждения. Закон возлагает на наймодателя обязанность по сообщению нанимателю и членам его семьи необходимости прекратить действия (деятельность), которые нарушают предусмотренные законом требования. Если же речь идет о таких действиях, которые причиняют вред имуществу – жилому помещению, то наймодатель вправе установить разумный срок, в течение которого уже допущенные нарушения, в том числе порча или повреждение, должны быть устранены. Необходимость в судебной процедуре расторжения договора найма возникает только в том случае, если в нарушение установленных сроком и сделанных замечаний, наниматель и члены его семьи не прекращают противоправную деятельность и (или) не устраняют допущенных нарушений.

Важным процессуальным доказательством, которым должен оперировать наймодатель при обращении в суд с требованием о выселении нанимателя, является наличие документов, подтверждающих факт уведомления нанимателя и членов его семьи о необходимости устранения нарушений. Это, в частности, означает, что использование крайней меры – выселения без предоставления иного

жилого помещения – допускается только в том случае, когда наниматель и члены его семьи проигнорировали соответствующие требования наймодателя.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что анализ нормативно-правового регулирования четырех видов найма жилого помещения, осуществленный в сравнительном научном ключе, наглядно демонстрирует наличие общих закономерностей и однотипных системообразующих предписаний в правовом регулировании обозначенных договорных конструкций.

Представляется, что договорные отношения, возникающие по поводу использования чужих жилых помещений, отличаются общностью, а нормы, регулирующие эти отношения, – однотипностью правовых предписаний, что в совокупности является достаточным основанием для формулирования вывода о потребности российского законодательства в общих положениях о найме как самостоятельном договорном типе, включающем четыре договорных вида. Заметим, что в целом обозначенное предложение высказывалось ранее в научной литературе, в том числе в диссертационных исследованиях[1]. В большинстве своем ученые-юристы склоняются к необходимости разделения главы 35 ГК РФ на два самостоятельных параграфа, посвященных соответственно общим положениям и договору коммерческого найма. По этому поводу С.М. Корнеев и Е.А. Суханов делают следующее замечание: несмотря на известную общность договоров найма, законодатель неслучайно развел их в разноотраслевые законодательные коридоры – коммерческий наем в гражданский, а социальный и специализированный – в жилищно-правовой[2].

Обозначенная позиция, на наш взгляд, вряд ли может быть поддержана, поскольку существующая система правового регулирования договоров найма жилого помещения, очевидно, крайне затруднительна: она создает сложности как для участников имущественного оборота, так и для правоприменителя. Сложившееся правовое регулирование оказывает негативное воздействие и на

---

[1] См., например: *Кириченко О.В.* Указ. соч. С. 13; *Садовникова Е.В.* Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 11.

[2] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. С. 388.

последующее совершенствование норм о договорах найма, особенно в юридико-технической части. Так, в подтверждение вышесказанному приведем яркий пример, демонстрирующий допущение законодателем последующих юридико-технических ошибок в части регламентирования норм о договорах найма. По состоянию на 2016 г. в нормах ст. 674 ГК РФ и ст. 91.1 ЖК РФ содержалось однотипное правило о необходимости государственной регистрации обременений, возникающих по договорам долгосрочного коммерческого найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Однако в результате принятия Федерального закона РФ от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ, содержание ч. 4 ст. 91.1 ЖК РФ претерпело следующие изменения: ранее существовавшее указание на «федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменено новым – «федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»». Аналогичные изменения, однако, не были внесены во вторую часть ГК РФ, что следует квалифицировать в качестве дефекта юридической техники.

Рассуждая о совершенствовании норм о договорах найма жилого помещения, позволим себе отметить бессистемность многих новелл жилищного законодательства. Так, подобные изменения нужно вносить одновременно во все главы ЖК РФ, касающиеся договоров найма жилого помещения, а также главу 35 ГК РФ. На наш взгляд, бессистемность предопределена, прежде всего, отсутствием единой концепции реформирования жилищного законодательства, что негативно сказывается на нормативном материале, изобилующего отрывочными, невзаимосвязанными, а иногда и коллидирующими нормами, оказывающими еще более негативное влияние на правоприменительную практику.

Заметим, что путь эволюции российского жилищного законодательства, берущего истоки у норм об имущественном найме, следует признать весьма непростым. Однако накопленный опыт правового регулирования жилищных отношений, а также достигнутый российским законодателем уровень юридико-

технического мастерства позволяют обеспечить адекватное современным жилищным отношениям совершенствование правового регулирования, учитывающее принципы и функции отечественного жилищного права. Думается, что социальная направленность жилищного законодательства должна быть сохранена. Для того чтобы обеспечить системность жилищного законодательства важно избавиться от ненужной детализации отдельных институтов жилищного права, излишнего дублирования норм ЖК РФ и ГК РФ, а также большего количества отсылочных норм.

Сетуя на бессистемность изменений, вносимых в гражданское законодательство, Е.А. Суханов весьма справедливо замечает, что любая корректировка законодательства должна обязательно учитывать не только содержательную сторону, но и формальную: важно понимать, как закрепить то или иное правило поведения в нормах действующего законодательства для того, чтобы сделать его понятным широкому кругу лиц[1].

Полагаем, что с учетом вышесказанного было бы целесообразно урегулировать договорные отношения, связанные с наймом жилых помещений, на базе одного кодифицированного акта, в качестве которого может выступить как ГК РФ, так и ЖК РФ. Несмотря на выдвинутый и поддерживаемый нами тезис о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, считаем, что фиксация норм об этих договорах была бы более уместной в нормах специализированного отраслевого кодифицированного акта – ЖК РФ. Учитывая важность ГК РФ как центрального частноправового кодифицированного акта, мы склонны полагать, что этот акт не в состоянии учесть многочисленных особенностей, свойственных большим группам общественных отношений (земельным, семейным, жилищным и т.д.).

Тот факт, что в отличие от подхода, существующего во многих зарубежных правопорядках, отечественный законодатель пошел по пути принятия отдельного

[1] *Суханов Е.А.* Тексты современных законов, особенно в гражданском праве, не выдерживают никакой критики // Закон. 2012.№ 9. С. 64-69.

жилищного кодифицированного акта, свидетельствует о наличии в нашей стране особых социальных, экономических, политических и иных предпосылок.

Фактором, обуславливающим потребность фиксации норм о договорах найма жилого помещения именно в ЖК РФ, является и существующее различие в функциях, принципах и целях жилищного и гражданского права.

Подводя итог всему вышесказанному, предлагаем внести следующие изменения в действующее отечественное законодательство. Прежде всего, следует дополнить ЖК РФ новым разделом II.1 – «Наем жилых помещений». В структуре предлагаемого раздела следует закрепить две главы, выдерживая юридическую технику ЖК РФ, который в отличие от ГК РФ не делится на параграфы. При этом учитывая межотраслевые связи, существующие между жилищным и гражданским законодательством, при создании нового корпуса жилищно-правовых норм считаем необходимым придерживаться терминологии, присутствующей на сегодняшний день в нормах ГК РФ. Таким образом, необходимым видится деление указанного раздела на две главы: гл. 6.1. «Общие положения о найме жилых помещений» и гл. 6.2. «Договор коммерческого найма».

4.1.2. Договор коммерческого найма жилого помещения

Заметим, что договор коммерческого найма относится к числу востребованных договорных конструкций, получивших широкое применение в постсоветском пространстве, что, вероятно, обусловлено его соответствием рыночным условиям экономики. Однако невзирая на этот очевидный факт, цивилистическая теория этой договорной конструкции относится к числу слабо разработанных: научный интерес к рассмотрению вопросов коммерческого найма остается весьма незначительным [1] . Что касается отечественного законодателя, активно

[1] Специальные диссертационные исследования коммерческого найма жилых помещений представлены диссертациями на соискание ученой степени кандидата юридических наук В.В. Васина «Договор коммерческого найма жилого помещения» (Москва, 2006), О.В. Кириченко «Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан» (Краснодар, 2010), Е.В. Садовниковой «Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма

статуирующего новые субинституты найма жилья, то и его интерес к коммерческому найму крайне низок. В результате такого отношения к коммерческому найму многие заслуживающие внимания научно обоснованные предложения по совершенствованию коммерческого найма остались вне поля зрения законодателя.

Исторически «прародителем» института найма жилых помещений выступил институт имущественного найма, что обуславливает столь внимательное отношение законодателя к коммерческому найму при подготовке части второй ГК РФ, в том числе его правовое регулирование в рамках отдельной главы.

Современное состояние правового регулирования коммерческого найма, очевидно, требует серьезной актуализации. Так, при создании нового корпуса норм, регламентирующих этот вид найма, важно учитывать современные тенденции правового регулирования жилищных и гражданских отношений, юридическую технику жилищного законодательства, принципы и функции жилищного и гражданского права.

Анализ общественных отношений, складывающихся по поводу жилищного найма, имеющего место в частном жилищном фонде, а также сопоставление нормативных предписаний ГК РФ и ЖК РФ в сфере найма позволяют обнаружить недостатки даже в дефиниции коммерческого найма, а также в используемой законодателем терминологии.

Как нами было уже многократно отмечено выше, договор коммерческого найма структурно расположен в нормах главы 35 ГК РФ. Что касается жилищного законодательства, то в нем фигурирует термин «коммерческий наем», но лишь в контексте правовой возможности заключения подобного договора без уточнения

жилого помещения» (Москва, 2010), Е.С. Селивановой «Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы» (Ростов-на-Дону, 2001), Б.А. Шомахмадова «Гражданско-правовые проблемы договора коммерческого найма жилого помещения» (Душанбе, 2003). Отдельные вопросы правовой регламентации коммерческого найма жилья затронуты в работах Н.Н. Далбаевой «Субъекты жилищных правоотношений, не обладающие правом собственности на жилое помещение» (Иркутск, 2008), В.Ф. Кисляка «Прекращение права пользования жилыми помещениями, основанного на договоре найма» (Краснодар, 2004), Л.Ю. Рамзаевой «Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений по новому жилищному законодательству» (Саратов, 2007) и др.

его нормативного содержания. Заметим, что ГК РФ вместо термина «коммерческий наем» оперирует термином «наем жилого помещения». Б.М. Гонгало замечает, что термин «коммерческий наем» принадлежит авторству П.В. Крашенинникова[1]. Заметим, что термин «коммерческий наем» видится нам весьма удачным, поскольку он совершенно точно отражает существо соответствующих отношений, поэтому его следует закрепить в действующем гражданском законодательстве. Хотя в настоящее время использование данного термина иногда критикуется в юридической литературе[2].

С точки зрения существующих классификаций гражданско-правовых договоров, договор найма жилого помещения следует рассматривать в качестве консенсуального, двусторонне обязывающего и срочного договора.

В качестве наймодателя по данному договору выступает собственник жилого помещения либо уполномоченное им лицо. Ранее нами уже было обращено внимание на некорректность дефиниции найма, содержащейся в ст. 671 ГК РФ в части указания неполного перечня лиц, имеющих право на сдачу жилого помещения внаем. В данном случае речь идет о члене жилищного кооператива, который не выплатил в полном объеме свой паевой взнос. Указанный субъект при определённых обстоятельствах также может стать наймодателем. С учетом сказанного представляется более уместным отказаться от указания на личность наймодателя непосредственно в дефиниции договора найма, а уделить данному аспекту рассматриваемого договора отдельное внимание в рамках иной статьи.

Что же касается второй стороны исследуемого договора – нанимателя – то в качестве него может выступать только физическое лицо.

Заметим, что в жилищно-правовой доктрине содержится немало авторских предложений по дефинированию договора коммерческого найма. Так,

---

[1] Термин «коммерческий наем» введен в научный оборот П.В. Крашенинниковым в статье «Наем жилого помещения» (см.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996)». Цит. по: *Гражданское* право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М.: Статут, 2016. 528 с.

[2] См., например: *Бандо М.В.* О неотделимых улучшениях жилых помещений, произведенных нанимателями // Семейное и жилищное право. 2022. № 1. С. 28-34.

О.В. Кириченко предлагает следующее определение этого договора: «одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне – гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона – гражданин (наниматель) – обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства»[1].

Более удачной нам видится дефиниция, предложенная Е.С. Селивановой: «Договор коммерческого найма жилого помещения – это соглашение, по которому наймодатель обязуется передать нанимателю жилое помещение без ограничения размеров его площади на определенный срок, за договорную плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять возложенные на него договором обязанности»[2].

Полагаем, что эти и многие иные доктринальные дефиниции договора коммерческого найма заслуживают внимания, хоть и не лишены отдельных недостатков. Мы предлагаем исходить из следующего определения рассматриваемой договорной конструкции: «по договору коммерческого найма жилого помещения наймодатель обязуется передать гражданину – нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем».

Рассуждая о существенных условиях договора коммерческого найма, следует отметить наличие у исследуемого договора лишь одного такого условия, в качестве которого выступает предмет договора. Мы исходим из деятельностного подхода к характеристике предмета любого договора, поэтому под предметом

---

[1] См., например: *Кириченко О.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. С. 8.

[2] *Селиванова Е.С.* Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы. Автореф. дис... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2001. С. 8.

договора коммерческого найма понимаем действия, которые совершает наймодатель в отношении нанимателя в связи с предоставлением ему жилого помещения. Различая предмет и объект договора, мы исходим из того, что объектом договора коммерческого найма выступает жилое помещение, которое может принадлежать как публичным, так и частному жилищному фонду, в том числе индивидуальному[1].

Поскольку действующее жилищное и гражданское законодательство не содержат специальных требований к минимальному размеру жилой площади, которая может предоставляться по договору коммерческого найма, постольку подобные предложения находят место в современных научных изысканиях. К примеру, такое предложение можно встретить в работе Е.В. Садовниковой[2]. Подобный подход, на наш взгляд, требует дополнительной аргументации и вряд ли может быть поддержан, поскольку противоречит основополагающим принципам гражданского законодательства (в том числе принципу свободы договора).

Как нами уже было отмечено, лишь предмет договора является существенным условием коммерческого найма. Все остальные условия, в том числе условие о сроке договора, существенными не являются. При это важно иметь ввиду, что договор коммерческого найма всегда ограничен определённым сроком, не превышающим пяти лет. Даже если стороны не предусмотрели условие о сроке в тексте соответствующего договора, такой договор все равно считается заключенным на срок в пять лет. Срок договора коммерческого найма является основанием для классифицирования этого договора на два вида: краткосрочный, то есть договор, действие которого не превышает года, и долгосрочный, заключаемый на срок от одного года до пяти лет соответственно. Необходимость

---

[1] Например, гражданин проживает в принадлежащей ему на праве собственности квартире и передает ее часть – изолированную комнату внаем третьему лицу. В качестве еще одного примера можно назвать передачу жилого помещения пайщиком жилищного кооператива внаем третьему лицу.

[2] *Садовникова Е.В.* Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 14-15.

в подобной классификации продиктована разностью в объеме прав и обязанностей нанимателей и членов их семей по этим двум указанным видам.

В научной литературе можно встретить доктринальные представления о необходимости отказа от указанного выше ограничительного пятилетнего срока действия договора коммерческого найма[1]. Однако подобный призыв видится нам неоправданным, поскольку установленный в настоящий момент ограничительный пятилетний срок договора коммерческого найма имеет целевое функциональное предназначение, в качестве которого выступает защита прав титульного владельца, залогодержателя, потенциального приобретателя такого жилого помещения. То же самое можно сказать и о защите прав наследников, которые получив обремененное жилое помещение, смогут по истечении пятилетнего срока действия договора коммерческого найма отказаться от сдачи этого помещения внаем и использовать для личного проживания. Думается, что, устанавливая такой пятилетний ограничительный срок, законодатель руководствовался спецификой как жилищных отношений, так и жилого помещения, являющегося особым имуществом.

Комментируя норму ст. 671 ГК РФ, В.Н. Литовкин пришел к выводу о необходимости квалификации в качестве существенных условий договора коммерческого найма его предмет, личность нанимателя и цену[2]. Такая позиция частично поддержана и другими учеными-специалистами в области жилищного права, однако лишь в части придания статуса «существенного условия» цене договора коммерческого найма [3] . Однако, как известно, законодатель не поддерживает данное предложение. Так, восполнимость условия о цене договора продиктована правилом п. 3 ст. 424 ГК РФ.

Говоря о форме договора коммерческого найма, повторимся, что законодатель требует соблюдения лишь простой письменной формы. При этом специальных

---

[1] *Садовникова Е.В.* Указ. соч. С. 10.

[2] *Комментарий* к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г.Е. Авилов, Б.П. Варнавский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М-НОРМА, 1997. С. 242

[3] *Вишневская И.С., Селиванова Е.С.* Договор коммерческого найма жилого помещения: Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т путей сообщения, 2002. 162 с.

правил, свидетельствующих о необходимости заключения такого договора в форме единого документа, подписанного сторонами, в законодательстве нет, как и нет последствий несоблюдения указанной формы. Поэтому применительно к случаю несоблюдения письменной формы договора коммерческого найма действуют общие правила ст. 162 ГК РФ. Думается, что подобный подход законодателя – далеко небеспочвенное решение. Так, стороны, заключающие подобные сделки, зачастую не обладают даже минимальными юридическими знаниями, необходимыми для подготовки проекта соответствующего договора; прибегают к заключению подобной сделки, находясь в сложных жизненных условиях; отдают приоритет краткосрочным договорам коммерческого найма. Неудивительно в этой связи игнорирование сторонами договора коммерческого найма в отдельных случаях требования о письменной форме соответствующей сделки. Кстати говоря, зачастую вступая в подобные отношения, стороны договариваются о немедленном заселении нанимателя. В этой связи подход отечественного законодателя в части правовой регламентации формы договора коммерческого найма следует признать обоснованным.

Несколько иная ситуация складывается в том случае, если стороны вступают в долгосрочные отношения по найму жилого помещения (на срок от одного года до пяти лет). Как известно, ст. 51 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предъявляет требование о необходимости осуществления государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, основанием которого выступает договор коммерческого найма, заключенный на срок от одного года. Следовательно, для таких договоров письменная форма сделки является неизбежной.

В более ранних трудах по жилищному праву можно встретить научные позиции, доказывающие необходимость придания договору коммерческого найма нотариальной формы и потребность в государственной регистрации данной сделки[1]. В то же время новейшие изменения гражданского законодательства, а

[1] См., например, *Васин В.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 12.

также анализ правоприменительной практики демонстрируют совершенно иной ракурс: происходит переход от регистрации сделок к регистрации обременений права собственности, фиксируемых в ЕГРН, что можно проследить на примере как ипотечных сделок, так и договоров найма.

Представляется, что механизм защиты наймодателя, связанный с рассмотренным выше пятилетним ограничительным сроком действия договора, является достаточным для эффективной охраны интересов сторон этой сделки.

На наш взгляд, договор коммерческого найма жилого помещения, относящегося к государственному или муниципальному жилищному фонду, должен заключаться на основе типовой формы, специально разработанной для этого Правительством РФ. Однако на сегодняшний день такой типовой договор отсутствует. Потребность в типовой форме обусловлена, прежде всего, необходимостью обеспечения гарантированности соблюдения прав нанимателей в этой сфере и недопущением злоупотреблений со стороны должностных лиц.

В качестве содержания рассматриваемого гражданско-правового обязательства выступают права, обязанности и ответственность контрагентов по такой сделке.

Весьма интересной представляется точка зрения В.В. Васина, предложившего оригинальную классификацию прав нанимателей, представленную двумя группами. Так, первая группа – это первоначальные права, которые являются результатом вступления наймодателя и нанимателя в соответствующие отношения, опосредованные договором коммерческого найма, а вторая группа – это производные права, которые находятся в непосредственной зависимости от первоначальных и связаны с правовым статусом членов семьи собственника жилого помещения, временных жильцов и т.д.[1].

Круг обязанностей наймодателя предусмотрен законодательством и включает в себя следующие требования: передать нанимателю жилое помещение, которое может быть использовано по своему непосредственному назначению – для проживания в нем, и которое свободно от прав третьих лиц; исполнять обязательства по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

[1] *Васин В.В.* Указ. соч. С. 11.

своевременно проводить капитальный ремонт жилого помещения; осуществлять контроль качества и своевременности предоставления коммунальных услуг.

Если рассматривать комплекс прав наймодателя, то очевидно, что центральное место среди них занимает право требования своевременной оплаты найма, а также коммунальных услуг, непременно сопутствующих использованию жилого помещения.

Договорное обязательство, возникающее из коммерческого найма жилого помещения, предполагает наличие у нанимателя комплекса следующих обязанностей: не допускать нарушения правил пользования жилым помещением; не нарушать целевое предназначение жилого помещения; не допускать ухудшения состояния жилого помещения, в том числе его санитарно-технического и иного оборудования; осуществлять работы по текущему ремонту жилого помещения; не заниматься самовольной перепланировкой или переустройством жилого помещения; надлежащим образом выполнять свою обязанность по внесению платы за жилое помещение, а также за коммунальные услуги. Чаще всего последняя обязанность исполняется ежемесячно, но не позднее десятого числа месяца, следующего за тем, в котором было получено соответствующее благо (жилое помещение и коммунальные услуги).

Комплекс прав нанимателя корреспондирует обязанностям наймодателя и включает в себя следующие правомочия: пользоваться жилым помещением с целью проживания в нем, а также позволять его использованием членам своей семьи; решать с согласия наймодателя и членов своей семьи вопрос о вселении иных лиц в статусе «членов семьи»; заключать в отношении занимаемого жилого помещения и в пределах действия срока договора найма договор поднайма, заручившись согласием наймодателя; допускать к проживанию в занимаемом жилом помещении временных жильцов, имея при этом согласие членов своей семьи и направив об этом юридически значимое сообщение – уведомление – наймодателю; обращаться к наймодателю с требованием о проведении капитального ремонта жилого помещения, об участии в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также о получении в необходимом объеме

и качестве коммунальных услуг; использовать на общих основаниях общее имущество многоквартирного дома; обращаться к наймодателю с просьбой о внесении изменений в условия действующего договора (например, в части смены нанимателя – им может стать любой дееспособный член семьи нанимателя, что особенно актуально в случае смерти первоначального нанимателя); преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Если до окончания срока действия договора коммерческого найма остается не более трех месяцев, то наймодатель обязан обратиться к нанимателю с одним из двух заявлений: либо с предложением заключить договор на новый срок, сохранив при этом прежние или предложив новые условия; либо сообщить нанимателю о решении не сдавать жилое помещение кому-либо в течение не менее одного года. Направление одного из этих двух юридически значимых сообщений имеет важное прикладное значение: так, если наймодатель не предпринял в этой ситуации никаких действий (не направил ни одно из двух указанных выше заявлений), то договор коммерческого найма считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на прежних условиях. В том случае, если наймодатель направил в установленный срок нанимателю юридически значимое сообщение, содержащее заявление о намерении не сдавать жилое помещение внаем в течение не менее одного года, однако вопреки заявленному заключил договор коммерческого найма с иным лицом до истечения года, то в таком случае за прежним нанимателем закрепляется право признать последующий договор коммерческого найма недействительным, а также потребовать в судебном порядке возмещения убытков, ставших результатом отказа наймодателя от заключения договора найма на новый срок.

Заметим, что круг правомочий нанимателя по краткосрочному договору найма несколько уже, что обусловлено самой сущностью краткосрочного найма. Так, у такого нанимателя нет преимущественного права на заключение договора найма на новый срок, нет права заключения в отношении занимаемого жилого помещения договора поднайма, нет полномочий на вселение временных жильцов,

а также права замены нанимателя, если иные положения не предусмотрены самим договором найма.

Рассуждая о договоре коммерческого найма жилого помещения, а именно о таких его участниках, как «лица, совместно проживающие с нанимателем», В.Н. Литовкин квалифицирует отказ от термина «члены семьи нанимателя» в качестве избранного законодателем неевропейского подхода к пониманию семьи, в качестве которой выступают лица, связанные между собой не родственными или иждивенческими отношениями, а иными связями, предопределяющими наделение этих лиц всей полнотой жилищных прав[1].

Нормативное предписание, регламентирующее порядок расторжения договора коммерческого найма, следует скорректировать ввиду того, что его юридическая техника не соответствует действующему законодательству. Если проанализировать положения жилищного законодательства, касающиеся расторжения договора найма, то перечень подобных оснований ограничивается двумя следующими случаями: смерть нанимателя, если он проживал в жилом помещении один, либо смерть нанимателя и всех членов его семьи, а также гибель объекта договора найма – жилого помещения (ч. 5 ст. 83, ч. 4 ст. 91.10, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ). Аналогичные правила в отношении коммерческого найма, как известно отсутствуют. Это можно связать лишь с тем объективным обстоятельством, что нормы гражданского законодательства о коммерческом найме были приняты значительно раньше жилищно-правовых норм, регулирующих отдельные виды найма. Хотя не возникает сомнений в применимости указанных выше двух оснований расторжения договора и к отношениям, вытекающим из коммерческого найма.

Примечательно, что в гражданско-правовых нормах, посвященных коммерческому найму, в отличие от жилищно-правовых норм, регламентирующих отдельные виды найма, отсутствует упоминание такого основания расторжения договора найма, как соглашение сторон. Однако

---

[1] *Комментарий* к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. М., 1997. С. 248.

сказанное не свидетельствует о невозможности применения такого основания к коммерческому найму: думается, что в отсутствие специальных законодательных установлений следует руководствоваться нормой п. 1 ст. 450 ГК РФ.

Кроме того, договор найма может быть расторгнут и по требованию наймодателя, однако в таком случае необходим судебный порядок. Основаниями для расторжения договора являются случаи нарушения предусмотренных законом или договором обязанностей нанимателя, в том числе невнесение платы за жилое помещение в течение шести месяцев, если договором не предусмотрен более длительный срок. Сказанное актуально для долгосрочного договора найма. Что же касается краткосрочного договора коммерческого найма, то в отношении него установлен более короткий срок: так, невнесение платы более двух раз по истечении предусмотренного договором срока платежа[1] является основанием для расторжения договора в судебном порядке по требованию наймодателя. Еще одним основанием для расторжения договора найма по требованию наймодателя является разрушение или порча имущества наймодателя – жилого помещения. При этом совершенно неважно, по чьей вине такая порча или разрушение произошли: по вине самого нанимателя или тех лиц, за чьи действия он несет ответственность. Однако важен обязательный досудебный порядок урегулирования подобного спора: наймодатель обязан направить нанимателю юридически значимое сообщение, содержащее предупреждение о необходимости использования жилого помещения в строгом соответствии с его целевым назначением, с сохранением его целостности и соблюдением прав и законных интересов соседей. Если же вопреки сделанному предупреждению, наниматель продолжает допускать обозначенные нарушения, то наймодатель вправе обратиться в суд с требованием о расторжении договора найма. Добавим, что по решению суда в отношении нанимателя может быть предусмотрен, образно выражаясь, льготный период для устранения допущенных нарушений. Такой период не может превышать одного года.

---

[1] Е.В. Садовникова предлагает исчислять этот срок суммарно. *Садовникова Е.В.* Указ. соч. С. 10.

Такие объективные обстоятельства, как аварийное состояние наемного жилья либо его непригодность для использования по целевому назначению, являются самостоятельными основаниями для расторжения договора найма в судебном порядке по требованию как нанимателя, так и наймодателя.

Резюмируя вышеизложенное, заметим, что правовая регламентация договора коммерческого найма требует серьезного пересмотра как с позиции содержания отдельных положений, в том числе их актуализации, так и с позиции правил юридической техники, диктующих в том числе необходимость внесения изменений в специализированный кодифицированный нормативный акт – ЖК РФ.

4.1.3. Договор социального найма жилого помещения

Анализ научной активности вокруг тематики, обозначенной в заглавии настоящей части диссертационного исследования, свидетельствует о ее крайней привлекательности [1] . Рассматривая гражданско-правовую характеристику договора социального найма жилого помещения, обратим внимание на его направленность: функционально он предназначен для передачи имущества в

[1] Только с 2004 по 2016 г. анализу этого договора посвящено более десяти диссертационных исследований: речь идет только о тех работах, в названии которых содержится термин «социальный наем». Следует учитывать, что издано большое количество работ, где исследуется договор социального найма в сравнительно-правовом аспекте и т.п. Среди них можно назвать диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук О.Г. Алексеевой «Жилищное правоотношение социального найма» (Екатеринбург, 2006), А.А. Ануприенко «Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан по договору социального найма» (Белгород, 2004), М.В. Бандо «Основания возникновения жилищных правоотношений социального найма жилого помещения» (Екатеринбург, 2010), Н.В. Василенко «Фактические (юридические) составы в обязательствах по социальному найму жилых помещений в Российской Федерации» (Москва, 2008), В.В. Васильева «Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения» (Тверь, 2004), Т.С. Журавлева «Гражданско-правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: проблемы теории и практики» (Москва, 2007), В.Ф. Кисляка «Прекращение права пользования жилыми помещениями, основанного на договоре найма» (Краснодар, 2004), И.О. Клименко «Гражданско-правовой режим жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма» (Волгоград, 2009), А.О. Молчанова «Правовое регулирование отношений, вытекающих из договора социального найма жилого помещения» (Москва, 2007), Д.И. Рыбина «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения» (Москва, 2006), С.А. Чаркина «Динамика отношений по социальному найму жилого помещения» (Волгоград, 2006).

пользование. Анализируя указанную договорную конструкцию, О.Г. Алексеева достаточно верно замечает, что социальный наем – это не самостоятельный договорный тип: таковым можно признать лишь договор найма, объединяющий три его разновидности – социальный, коммерческий и специализированный наем[1].

Сопоставляя договоры коммерческого и социального найма, Д.И. Рыбин обнаружил более десяти оснований для их дифференциации. В их числе: цель, функциональная характеристика, субъектный состав, форма, содержание и процедура заключения договора и т.д.[2].

Все вышесказанное позволяет сделать промежуточный вывод о том, что социальный наем – это вид договора найма, являющегося родовым понятием по отношению к найму жилых помещений. Также важно перечислить гражданско-правовые признаки договора социального найма: он является консенсуальным; двусторонне обязывающим; бессрочным; по общему правилу, возмездным; договором присоединения.

Особенность договора социального найма весьма точно охарактеризована Е.А. Сухановым: в основе этого договора лежит не акт взаимного согласования его сторон, а властное, административное решение, в результате чего его контрагенты фактически не согласовывают его условия, а лишь принимают на себя обязательства, императивно установленные действующим жилищным законодательством[3].

Существенным условием договора социального найма выступает его предмет. Как мы уже отмечали ранее, мы исходим из деятельностного подхода к понимаю предмета гражданско-правового договора, в силу чего под предметом договора социального найма понимаем действия, совершаемые наймодателем в связи с предоставлением нанимателю жилого помещения из фонда социального использования. Разграничивая предмет и объект договора, мы склонны считать,

---

[1] *Алексеева О.Г.* Указ. соч. С. 10.

[2] *Рыбин Д.И.* Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 7, 16-17.

[3] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. С. 397.

что объектом договора выступают вещи, а в данном случае – жилое помещение, относящееся к публичному жилищному фонду (государственному или муниципальному).

Договор социального найма должен быть заключен в письменной форме, однако несоблюдение такой формы не влечет недействительности договора. Рассуждая о форме договора социального найма, О.Г. Алексеева предлагает предусмотреть новое правило, позволяющее нанимателю или членам его семьи требовать государственной регистрации права пользования жилым помещением[1]. В целом поддерживая автора в сделанном предложении, заметим, что государственная регистрация, на наш взгляд, должна быть обязательной, а не добровольной. В этой связи думается, что всякий раз при заключении договора социального найма стороны этого договора должны зарегистрировать обременение, обусловленное этим договором.

Обращаясь к содержанию договора социального найма, следует заметить, что речь должна идти о правах и обязанностях сторон, а также особенностях их юридической ответственности. Так, к числу обязанностей наймодателя относятся: передать жилое помещение, являющееся объектом договора социального найма, соблюдая при этом следующие условия (оно должно быть пригодно для проживания, свободно от прав третьих лиц, передано по акту передачи в срок, не позднее десяти дней, отсчитываемых от даты подписания соответствующего договора социального найма); принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо

[1] *Алексеева О.Г.* Указ. соч. С. 11-12.

возмещения причиненных убытков); проинформировать нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ; предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение маневренного фонда по договору найма специализированного жилого помещения без расторжения договора социального найма (переселение в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет средств наймодателя); принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях; обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать качество предоставляемых услуг.

Права наймодателя: требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время; запретить вселение в занимаемое нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи (за исключением, супруга, детей и родителей нанимателя)[1] в случае, если после такого вселения общая площадь помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы.

Обязанности нанимателя: принять жилое помещение по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания договора; соблюдать правила пользования жилыми помещениями; использовать жилое помещение в соответствии с его назначением; поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность; содержать в чистоте и порядке жилое помещение,

[1] *Решение* Верховного Суда РФ от 16.01.2008 №ГКПИ07-1022 // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. № 5. 2008 (ч. II).

общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства; производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения (к текущему ремонту относятся: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования – электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения); не производить самовольные переустройство и (или) перепланировку; своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги; допускать в заранее согласованное время в занимаемое жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время; при расторжении договора освободить жилое помещение в установленные сроки и сдать его по акту наймодателю, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Права нанимателя: вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц в качестве членов своей семьи; сдавать жилое помещение в поднаем; разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов; осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения; требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг; пользоваться общим имуществом многоквартирного дома; право на объединение договоров найма в коммунальной квартире (наниматели, проживающие в одной коммунальной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех

занимаемых ими жилых помещений); право на изменение договора (любой дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя); такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя; право на сохранение договора найма при переходе на занимаемое жилое помещение права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления.

Предлагаем более детальный анализ отдельных прав нанимателя.

1. Право на вселение иных граждан в качестве членов своей семьи

Члены семьи в зависимости от такого основания, как порядок вселения, могут быть классифицированы на три группы: (1) первая – это несовершеннолетние дети нанимателя, имеющие безусловное право проживать вместе с нанимателем без получения предварительного согласия иных членов семьи или наймодателя и без учета размера жилой площади в расчете на одного человека; (2) вторая – это супруг, совершеннолетние дети и родители нанимателя, для вселения которых необходимо письменное согласие иных членов семьи нанимателя; (3) третья – это иные лица, которые не относятся к первым двум категориям и могут получить статус «членов семьи» лишь при условии согласия иных членов семьи и наймодателя. Последний при этом может выразить несогласие с подобным вселением ввиду того, что при вселении указанных лиц будет нарушена учетная норма жилой площади в расчете на одного человека. Факт вселения лиц в качестве «членов семьи» оказывает существенное влияние на договор социального найма, внося в него соответствующие изменения в части лиц, управомоченных проживать в жилом помещении. Это правило, вероятно, связано и с тем, что у членов семьи с момента вселения возникает бессрочное право пользования жилым помещением.

2. Поднаем жилого помещения

Закон закрепляет за нанимателем по договору социального найма безусловное правомочие на сдачу всего или части жилого помещения в поднаем. В этом

случае нужно, прежде всего, учесть два условия: во-первых, получить письменное согласие иных членов семьи нанимателя и наймодателя[1]; а, во-вторых, поднаем всего жилого помещения актуален только в том случае, если сам наниматель вместе с членами своей семьи временно выезжает в другое место жительства.

Кроме того, важно учесть и дополнительные ограничения, которые связаны с поднаймом жилого помещения. Речь, в частности, идет о недопустимости поднайма жилого помещения, в которое вселяется или уже проживает гражданин, у которого установлено хроническое заболевание, а также об уменьшении размера учетной нормы жилплощади в расчете на одного человека (а в коммунальной квартире – нормы предоставления).

Правовой статус поднанимателя отличается существенной спецификой в сравнении с правовым статусом нанимателя: поднаниматель не является носителем самостоятельного права пользования жилым помещением. При этом наниматель продолжает оставаться ответственным лицом перед наймодателем, в том числе за действия своего поднанимателя. Разумеется, договор поднайма в некоторой степени следует судьбе договора найма, при прекращении которого прекращаются и отношения, возникшие из поднайма.

Что касается формальных требований, предъявляемых к рассматриваемому договору, то речь идет о необходимости соблюдения письменной формы, его возмездной природы и признака срочности.

Выселение поднанимателя и граждан, за действия которых он отвечает, в судебном порядке обычно связано с нарушением правил использования жилого помещения или прав и интересов соседей. Судебному порядку выселения может предшествовать предупреждение, сделанное в адрес поднанимателя, содержащее срок для устранения соответствующих нарушений или, к примеру, проведения ремонта жилого помещения.

3. Право на вселение временных жильцов

[1] Для передачи в поднаем комнаты в коммунальной квартире требуется также согласие всех нанимателей, собственников и членов семей нанимателей и собственников, проживающих в других комнатах в данной квартире.

Жилищное законодательство упоминает такую категорию лиц, как «временные жильцы». Особенность правового статуса временных жильцов обусловлена следующими обстоятельствами: они вселяются только при наличии согласия нанимателя и членов его семьи; их вселению предшествует обязательное уведомление наймодателя, который, кстати, может запретить подобное вселение, если оно приведет к уменьшению жилой площади до размеров, меньше учетной нормы (для коммунальной квартиры – менее нормы предоставления); срок проживания временных жильцов ограничен шестью месяцами.

4. Право на обмен жилого помещения

Обмен жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, предполагает его замену жилым помещением, находящимся в публичном фонде. Заметим, что речь идет о жилом помещении, находящемся как в этом же населённом пункте, так и в ином. Такое право – инициировать обмен жилого помещения – предоставлено нанимателю. Однако реализовать это право можно только в том случае, если с обменом согласны члены семьи нанимателя.

Жилищное законодательство допускает возможность осуществлять не только обмен, но и размен жилых помещений, предоставленных по договору социального найма. Под «разменом» следует понимать обмен одного жилого помещения на несколько жилых помещений, которые могут быть расположены в одном и том же доме либо разных домах/квартирах.

Важно заметить, что обмен может быть как добровольным, так и принудительным, то есть осуществляемым в судебном порядке. Добровольный обмен имеет место в случае, если все члены семьи нанимателя согласны на его осуществление. Соответственно, недостижение согласия между членами семьи нанимателя является единственным основанием для осуществления обмена в порядке обращения в судебные органы власти.

Если участниками обмена жилыми помещениями выступают такие особые категории граждан, как несовершеннолетние лица, недееспособные или ограниченно дееспособные, то разрешение на обмен дают также и органы опеки и попечительства, традиционно стоящие на защите прав указанных лиц. При этом

дача такого разрешения либо отказ в даче разрешения имеют особую процессуальную форму: так, у органов опеки и попечительства есть четырнадцать дней на вынесение соответствующего решения, которое должно быть оформлено в письменном виде.

Если наниматели, имеющие жилые помещения по договорам социального найма, имеют намерение осуществить обмен этими жилыми помещениями, то наниматели первоначально должны обратиться к контрагентам по своим договорам найма, то есть наймодателям, чтобы получить их согласия на обмен. Для этого необходимо подготовить договор об обмене жилыми помещениями, который является результатом взаимного согласования воль нанимателей. Договор, подписанный нанимателями, подлежит передаче каждым из нанимателей своему наймодателю соответственно, поскольку такой договор и является основанием для дачи согласия (либо отказа в даче согласия) со стороны наймодателя. У наймодателя есть обязанность принять одно из двух решений – дать согласие либо отказать в даче согласия – в течение десяти рабочих дней с момента получения соответствующего обращения.

Обмен жилыми помещениями имеет ряд ограничений, то есть ситуаций, при наличии которых он не допустим. В данном случае речь идет о шести основаниях. Во-первых, если к одному из нанимателей или к обоим нанимателям жилых помещений, предполагаемых к обмену, предъявлен иск о расторжении либо изменении договора социального найма. Во-вторых, предметом судебного спора является право пользования одним либо обоими обмениваемыми жилыми помещениями. В-третьих, жилое помещение, предполагаемое к обмену, признано непригодным для проживания. В-четвертых, в установленном законом порядке вынесено решение о сносе дома, частью которого является занимаемое или планируемое к обмену жилое помещение, либо о его переоборудовании, то есть изменении целевого назначения. В-пятых, компетентные органы власти приняли решение об осуществлении в отношении жилого дома, в котором находится обмениваемое помещение, капитального ремонта, включающего переустройство и (или) перепланировку жилых помещений в указанном доме. В-шестых,

результатом задуманного обмена является вселение в коммунальную квартиру лица, имеющего тяжелую форму хронического заболевания.

5. Право на замену жилого помещения

Замена жилого помещения – это очень редкий случай, при котором жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, оказалось больше по площади, чем должно было быть предоставлено с учетом действующей нормы предоставления. В таком случае наниматель обращается к наймодателю с соответствующей просьбой, а наймодатель в течение трех месяцев должен решить обозначенную проблему – предоставить нанимателю иное жилое помещение необходимой площади[1].

Механизм прекращения и расторжения договора социального найма урегулирован нормами жилищного законодательства достаточно детально. Так, прекращение указанного договора связывается с утратой жилого помещения, а также со смертью нанимателя, если он проживал в соответствующем жилом помещении один. Что же касается расторжения договора социального найма, то закон предусматривает несколько оснований, потенциально могущих стать причиной расторжения. Во-первых, это соглашение сторон, которое безусловно может быть достигнуто между нанимателем и наймодателем в любое время. Во-вторых, это требование нанимателя, который должен предоставить наймодателю также письменное согласие всех членов его семьи. Наконец, в-третьих, это требование наймодателя, которое также должно иметь основание, предусмотренное жилищным законодательством, а также быть заявленным в судебном порядке.

Рассуждая о последнем из перечисленных оснований для расторжения договора социального найма, важно обратить внимание на те юридические последствия, которые являются закономерным результатом расторжения. Расторгнуть договор означает осуществить выселение тех граждан, которые ранее в нем проживали.

[1] См., например: *Об утверждении* Положения о предоставлении нанимателю по договору социального найма жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения: постановление Администрации г. Перми от 19.03.2012 № 109 // Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь. № 20. 27.03.2012.

При этом выделяют три вида выселения в таком случае: (1) с предоставлением другого жилого помещения; (2) с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения; (3) без предоставления иного жилого помещения.

Итак, первый вид выселения означает, что нанимателю и членам его семьи предоставляется иное жилое помещение взамен ранее занимаемого, однако это «иное» помещение может быть и неблагоустроенным. Причиной расторжения предыдущего договора, в таком случае является лишь один случай – невнесение нанимателем или членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение шести месяцев. Важно, чтобы подобное неисполнение предусмотренной договором социального найма обязанности было осуществлено в отсутствие уважительных причин. Предоставляя в рассматриваемом случае неблагоустроенное жилое помещение, наймодатель при этом обязан соблюсти норму предоставления в отношении вновь предоставляемого жилого помещения. В этом случае действует следующее правило: предоставляемое жилое помещение взамен того, в отношении которого был расторгнут договор социального найма, должно соответствовать установленной норме площади.

По поводу рассмотренного основания для расторжения договора социального найма О.Г. Алексеева делает следующее замечание: ученая считает, что подобное правило есть форма юридической ответственности за неисполнение нанимателем и членами его семьи возложенной на них обязанности. Рассуждая далее, О.Г. Алексеева приходит к выводу о необходимости коррекции жилищного законодательства в части закрепления еще одного основания для расторжения договора социального найма, а именно повторное неисполнение обязанности по оплате жилого помещения (или коммунальных услуг), предоставленного по причине расторжения предыдущего договора социального найма на том же основании[1].

Несколько иная ситуация возникает в том случае, если расторжение договора социального найма сопровождается предоставлением иного благоустроенного жилого помещения. Эта ситуация отличается от предыдущей тем, что в ее

[1] *Алексеева О.Г.* Указ. соч. С. 14.

возникновении нет вины нанимателя и (или) членов его семьи. Эта ситуация связана со следующим основаниям: дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится, для государственных или муниципальных нужд; жилое помещение подлежит переводу в нежилое; жилое помещение признано непригодным для проживания; жилое помещение подлежит передаче религиозной организации; 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.

Наконец, третья ситуация расторжения договора социального найма в судебном порядке, которая сопровождается выселением нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения, обусловлена неправомерным поведением самого нанимателя (или членов его семьи). Так, речь идет, например, о бесхозяйственном обращении с жилым помещением, результатом которого может стать порча такого имущества[1] и т.д. Частным случаем выселения из жилого помещения без предоставления иного жилого помещения можно считать следующую ситуацию: так, если в жилом помещении проживали родители вместе со своими детьми, в отношении которых первые были лишены родительских прав, то эти родители могут быть выселены из жилого помещения без предоставления иной жилой площади, если по решению суда их дальнейшее проживание с детьми не представляется возможным.

Анализ типовой формы договора социального найма не показал какой-либо специфики относительно оснований и порядка прекращения и расторжения этого договора в сравнении с нормами ЖК РФ.

---

[1] Следует иметь ввиду, что последствия, предусмотренные п. 2 ч. 5 ст. 29 Жилищного кодекса РФ, являются частным случаем (разновидностью, способом совершения) правонарушения, предусмотренного ст. 91 этого кодекса, т.е. бесхозяйственного обращения с жилым помещением, приводящим к его разрушению.

4.1.4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

Отметим, что появление в российском жилищном законодательстве таких специфических институтов, как социальный наем жилья и наем жилого помещения жилищного фонда социального использования, обусловлено во многом схожими историко-экономическими, политическими и иными предпосылками. По этому поводу Е.С. Крюкова весьма верно замечает, что появление наряду с договором социального найма, схожей договорной конструкции – договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, было ожидаемым последствием соответствующей жилищно-правовой политики, отличающейся поиском адекватных способов удовлетворения потребности в жилье в отношении тех категорий граждан, которые в этом нуждаются[1].

Сложность сложившейся в то время исторической обстановки, продиктованной, прежде всего, социально-экономическими факторами, была предопределена следующими обстоятельствами. Значительная часть российского общества, которая по предусмотренным законодательством признакам не имела статуса «малоимущих», все же была не способна удовлетворить свою базовую потребность в жилье. В этом смысле существующие на тот момент жилищно-правовые договорные конструкции оказались малоэффективными ввиду, прежде всего, финансовой неспособности граждан воспользоваться ими (например, речь идет о договоре коммерческого найма жилья). Таким образом, можно констатировать, что появление в жилищном законодательстве новой договорной конструкции – договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования – это реакция законодателя на необходимость обеспечения социальной поддержкой граждан, которые, не являясь малоимущими, не имеют

[1] *Крюкова Е.С.* Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений // Вестник СамГУ. 2014. №11/1 (122). С. 187.

объективной возможности решить свою жилищную проблему. В этом смысле подобная реакция обусловлена конституционным положением, закрепленным в ч. 3 ст. 40 Конституции РФ.

Интересно отметить, что несмотря на достаточно длительный период существования норм о договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (с июля 2014 г.[1]), научный интерес к обозначенной тематике сравнительно невысок. Так, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования был удостоен специального исследовательского внимания в работах В.В. Гущина [2], В.М. Корякина [3], С. Куцины[4] и др. Обзор научных работ обозначенных авторов позволяет сделать вывод о весьма поверхностном рассмотрении исследуемого нами договора, преимущественно в описательном ключе. Наиболее ценными с точки зрения жилищно-правовой науки нам представляются выводы, сделанные Е.С. Крюковой в ряде своих работ[5].

Анализ тех нормативных предписаний, которые специально посвящены договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, позволяет сделать ряд не самых утешительных выводов. Во-первых, налицо большое количество отсылочных норм, значительно затрудняющих усвоение норм права раздела 3 ЖК РФ. Во-вторых, с точки зрения юридико-технических особенностей рассматриваемая договорная конструкция

---

[1] Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «*О внесении* изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 28.07.2014. № 30 (Часть I). Ст. 4218.

[2] *Гущин В.В.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 3. С. 93–97; *Он же.* Особенности жилищного правоотношения, возникающего при владении и пользовании жилым помещением жилищного фонда социального использования // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 32–35.

[3] *Корякин В.М.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10. С. 41-44.

[4] *Куцина С.* Наемные дома // ЭЖ-Юрист. 2014. № 45. С. 14.

[5] *Крюкова Е.С.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 7-10; *Она же.* Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений // Вестник СамГУ. 2014. № 11/1 (122). С. 187.

относится к числу наиболее трудно воспринимаемых среди тех, которые представлены в ЖК РФ. Наконец, в-третьих, кажется весьма неудачной даже сама дефиниция этого договора[1]. По этому поводу П.В. Крашенинников делает весьма справедливое замечание относительно «выдающегося» характера подачи нормативного материала в первой статье главы 8.1 ЖК РФ[2]. Критика этой нормы связана с тем, что дефиниция исследуемого договора содержит сразу четыре отсылочных нормы; в отношении нанимателя, в отношении наймодателя, в отношении объекта договора, а также в отношении его условий. На наш взгляд, более удачным видится подход, избранный отечественным законодателем применительно к подготовке главы 34 ГК РФ. В этом смысле характеристика как сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, так и специфики объекта этого договора могли бы быть удостоены отдельных статей раздела третьего ЖК РФ.

Дефиниция исследуемой договорной конструкции могла бы выглядеть более удачной, если законодатель сформулировал бы ее, к примеру, следующим образом: «По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наймодатель обязуется передать гражданину – нанимателю квартиру в наемном доме социального использования или являющийся наемным домом социального использования жилой дом за плату во владение и пользование для временного проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ».

Заслуживает критики не только дефиниция договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, но и собственно название этой договорной конструкции, поскольку оно не позволяет провести четкую грань между рассматриваемым договором и договором социального найма. Это связано,

---

[1] Часть 1 ст. 91.1 ЖК РФ гласит: «По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона – лицо, указанное в ч. 1 ст. 91.2 настоящего Кодекса (наймодатель), обязуется передать другой стороне – гражданину, указанному в ч. 1 ст. 91.3 настоящего Кодекса (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в ст. 91.5 настоящего Кодекса, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом».

[2] *Крашенинников П.В.* Жилищное право: учебник. М.: Статут, 2016. 384 с.

прежде всего, с тем, что объектом как первого, так и второго договора выступает жилое помещение, принадлежащее жилищному фонду социального использования. Видится некорректным и предлагаемое ранее иное название этого договора – договор некоммерческого найма – поскольку и такое понятие не содержит специфики, позволяющей отличать этот договор от социального и специализированного найма. Ввиду сказанного, оптимальным выходом из сложившейся ситуации, как нам представляется, был бы отказ от новой договорной конструкции найма при одновременной фиксации в законодательстве характерных черт, свойственных найму жилых помещений в наемных домах социального использования.

Заметим, что следует согласиться с мнением И.П. Кожокарь, о необходимости использования нормативно-правовых и иных мер предупреждения дефектов гражданско-правового регулирования [1] . Исследование данной договорной конструкции позволяет выявить множество подобных дефектов уже на стадии анализа понятийного аппарата.

Разбор традиционных для гражданско-правовой конструкции признаков позволяет заключить, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования характеризуется такими свойствами, как консенсуальность, возмездность, двусторонне обязывающий характер, срочность, наличие статуса договора присоединения.

В качестве существенного условия рассматриваемого договора выступает его предмет, под которым мы, как обычно, понимаем определённую деятельность, а именно – действия наймодателя по предоставлению нанимателю особого объекта, в качестве которого могут выступать жилое помещение в многоквартирном наемном доме социального использования (за исключением комнат (части квартиры)) или жилой наемный дом социального использования.

---

[1] Кожокарь И.П. Методология исследования мер предупреждения дефектов механизма гражданско-правового регулирования // Методологические проблемы цивилистических исследований: Сборник научных статей. Ежегодник / Ответственные редакторы А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. – М.: Статут, 2017. С. 123-145.

Ч. 2 ст. 91.1 ЖК РФ устанавливает обязательные сведения, которые должны быть указаны в договоре, а именно его срок, размер платы, а также порядок изменения и заключения на новый срок. Однако необходимость включения указанных условий не означает закрепления за ними законодателем статуса «существенных условий» договора.

Юридическим фактом, лежащим в основе возникновения отношения из договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, является решение наймодателя.

Жилищное законодательство не предусматривает особых требований к форме этого договора: достаточно простой письменной формы. При этом законодательством предусмотрена типовая форма такого договора[1], что дает основания для его квалификации в качестве договора присоединения. Заметим, что заключение подобного договора ограничивает (обременяет) право собственности на жилое помещение, являющееся объектом этого договора, поэтому такое ограничение (обременение) подлежит государственной регистрации на основании требований действующего законодательства[2]. Мы считаем подобный подход законодателя весьма уместным.

Очевидно, что специфика правового статуса наймодателя по исследуемому договору обусловлено его публично-правовой природой. Наймодателями в рассматриваемом договоре выступают: уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченная указанным органом организация либо организация – собственник жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником. Если собственник жилого помещения уполномочил на заключение соответствующих договоров организацию, то только она вправе заключать подобные договоры и одновременно не вправе передавать это свое правомочие третьим лицам.

---

[1] *Постановление* Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Собрание законодательства РФ. 15.12.2014. № 50. Ст. 7104.

[2] ст. 51 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. № 156. 17.07.2015.

Постановлением Правительства от 5 декабря 2014 г. № 1318 предусмотрены специальные требования, касающиеся наймодателей по рассматриваемому договору[1].

Что касается второй стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, то им, напротив, может быть лишь физическое лицо, которое получает возможность выступать контрагентом по такому договору в силу принятого в отношении него решения.

Жилищное законодательство устанавливает минимальный и максимальный сроки действия договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а именно: от одного года и до десяти лет. При этом выбор конкретного срока остается на усмотрение нанимателя. Исключением из этого правила являются случаи, прямо оговоренные в законе.

Конкретное содержание рассматриваемого договора, в том числе правовой статус его сторон, может быть раскрыто через анализ как действующего жилищного законодательства, так и положений соответствующего типового договора.

Итак, наймодатель имеет комплекс традиционных для такой стороны сделки прав, а именно: требовать надлежащего исполнения наймодателем обязанности по внесению платы за жилое помещение, а также предоставляемые в отношении него коммунальные услуги; требовать предоставления реальной возможности осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, оборудования, находящегося в нем, а также совершения иных действий, сопряженных с необходимостью попасть внутрь жилого помещения (например, для выполнения ремонта, для ликвидации аварий – в любое время, для приемки помещения в случае расторжения договора) с соблюдением определённых правил (наймодатель должен согласовать дату визита его представителей не менее, чем за три дня;

[1] Так, у таких организаций должен быть специальный вид деятельности – предоставление жилых помещений в наемных домах социального использования; не должно быть задолженностей по обязательным бюджетным платежам; не должно быть состояния нахождения в стадии ликвидации, банкротства, приостановления деятельности; в качестве руководителя, членов коллегиального исполнительного органа, а также бухгалтера не могут значиться лица, имеющие судимость.

подобные визиты могут осуществляться не чаще, чем один раз в месяц и т.д.); право воспрепятствовать вселению нанимателем в качестве членов семьи тех лиц, которые не являются его близкими родственниками (то есть детьми, супругом или родителями), если подобное вселение станет причиной уменьшения жилой площади до размеров, не соответствующих учетной норме площади.

В числе основных обязанностей наймодателя следует перечислить следующие: обязанность осуществлять содержание наемного дома и (или) жилого помещения в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению, в том числе обеспечивать надлежащее содержание, проведение текущего и капитального ремонта; направлять нанимателю юридически значимое сообщение, содержащее информацию о дате проведения капитального ремонта наемного дома социального использования, в срок не позднее, чем за три месяца до планируемого ремонта; следить за тем, чтобы предоставляемые нанимателю и членам его семьи коммунальные услуги соответствовали установленным законодательством требованиям к качеству; принять от нанимателя регистрационные документы, обеспечивающие постановку или снятие с регистрационного учета по месту жительства нанимателя или членов его семьи.

Комплекс прав нанимателя включает в себя следующие правомочия, обусловленные содержанием исследуемого договора: право использовать предоставленное жилое помещение для личного использования с целью проживания в нем; право использовать в предусмотренных законом целях общее имущество многоквартирного наемного дома социального использования; право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц, в том числе своего супруга, детей и родителей, получив письменное согласие всех членов его семьи (исключение составляют несовершеннолетние дети нанимателя, на вселение которых не требуется получение чьего-либо согласия), и иных лиц, получив письменное согласие членов своей семьи, а также наймодателя; вселять в жилое помещение лиц в статусе «временных жильцов»; не утратить принадлежащих ему прав в отношении жилого помещения, если планируется его временное отсутствие в занимаемом жилом помещении; предъявлять наймодателю

требования, обусловленные необходимостью осуществления обязанностей последнего (в том числе в связи с проведением текущего и капитального ремонта наемного дома социального использования, необходимостью поддержания его надлежащего состояния, необходимостью получения коммунальных услуг и т.д.).

У нанимателя нет таких прав, как передача жилого помещения в поднаем или по договору безвозмездного пользования, осуществление обмена жилыми помещениями.

Жилищное законодательство в части регламентации состава членов семьи нанимателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также объема их прав и обязанностей в отношении занимаемого жилого помещения, полностью повторяет аналогичные нормы, предусмотренные в отношении социального найма. Можно лишь отметить, что члены семьи нанимателя по исследуемому в рамках настоящей части диссертационного труда договору обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Вероятно, по этой причине права членов семьи нанимателя не являются «автоматически» прекращенными в случае, если прекращается семейно-правовая связь между нанимателем и членами его семьи. Ввиду сказанного члены семьи нанимателя обладают комплексом самостоятельных прав и обязанностей и также, как и наниматель, несут ответственность перед наймодателем.

Исследуя договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, Е.С. Крюкова весьма точно ставит вопрос об особенностях изменения этого договора: из анализа жилищно-правовых норм остается неясной применимость института замены нанимателя к отношениям, вытекающим из рассматриваемого договора. Так, нормы, соответствующие данному институту, статуированы в ст. 82 ЖК РФ применительно к социальному найму, однако не упомянуты применительно к найму жилого помещения жилищного фонда социального использования. В этой связи возникает неопределённость в части правовой охраны прав членов семьи нанимателя, которые обладая равными с нанимателем правами в отношении жилого помещения, не имеют достаточных

механизмов для осуществления замены нанимателя в случае, например, смерти последнего. На наш взгляд, в отсутствие специальных нормативных предписаний все же следует исходить из допустимости применения института замены к отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, поскольку подобное применение не вступает в противоречие с правовой природой соответствующих отношений[1].

Думается, что институт замены, являющийся частью правового статуса членов семьи нанимателя в рамках рассматриваемого договора, следует считать все же предусмотренным отсылочной нормой п. 4 ст. 672 ГК РФ. Вероятно, именно этот фактор и обуславливает отсутствие специального упоминания этого института применительно к рассматриваемой договорной конструкции в нормах ЖК РФ. Обнаруженная ситуация является дополнительным аргументом в пользу необходимости коренного изменения подхода законодателя к регулированию всех без исключения видов найма на уровне одного кодифицированного акта – ЖК РФ.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования предполагает, что за нанимателем закрепляется комплекс юридических обязанностей: не нарушать правила пользования жилым помещением; не нарушать функционального назначения при использовании жилого помещения; содержать жилое помещение в состоянии, отвечающем санитарным правилам и нормам; информировать наймодателя об обнаруженных неисправностях жилого помещения или оборудования, находящегося в нем, а также самостоятельно принимать превентивные меры, способные снизить риск наступления аварийной ситуации; не допускать переустройство или перепланировку жилого помещения; осуществлять надлежащим образом обязанность по внесению платы за жилое помещение и за коммунальные услуги; предоставлять беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение для осуществления контроля и надзора за техническим состоянием жилого помещения, а также находящегося в нем оборудования, проведения ремонта и

[1] *Крюкова Е.С.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 9.

выполнения иных действий, непосредственно связанных с нахождением в жилом помещении (с соблюдением установленного порядка проникновения в жилое помещение, за исключением аварийных ситуаций); сообщать наймодателю информацию о том, что у нанимателя и (или) членов его семьи возникло право пользования другими жилыми помещениями в рамках соответствующего муниципального образования.

Отдельно отметим, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не подлежит изменению или расторжению на том основании, что у соответствующего жилого помещения сменился собственник (или иной титульный владелец) или наймодатель по соответствующему договору.

В то же время для исследуемого договора так же, как и для рассмотренных ранее договорных конструкций, свойственно прекращение вследствие разрушения жилого помещения или смерти нанимателя, если он проживал в жилом помещении одиноко. Расторжение же исследуемого договора возможно, прежде всего, по соглашению его сторон. При этом в таком случае расторжение может быть осуществлено в любое время. Однако расторжение рассматриваемого договора в судебном порядке, инициируемое наймодателем, имеет ряд предусмотренных жилищным законодательством оснований: (1) ненадлежащее исполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение или коммунальные услуги в части неполноты соответствующих платежей (в том числе если общий размер задолженности превышает три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев) или их несвоевременности (более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев); (2) заключение в отношении жилого помещения или его части договоров поднайма или безвозмездного пользования, несмотря на отсутствие подобного права; (3) обнаружения у нанимателя и (или) членов его семьи, постоянно проживающих с нанимателем, иных жилых помещений, расположенных в рамках того же муниципального образования, которые им принадлежат на любом из перечисленных в законодательстве прав (по договору социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, безвозмездного

пользования, членства в ЖК, ЖСК, ином потребительском кооперативе, на праве собственности) и при этом создают ситуацию, при которой в совокупности у указанных лиц возникает превышение нормы предоставления жилой площади[1]; (4) при бесхозяйственном обращении с жилым помещением, если такое поведение создает реальную угрозу порчи помещения; (5) нарушение целевого функционального предназначения жилого помещения; (6) нарушение прав и законных интересов соседей, осуществляемое систематически.

Расторжение договора по любому из перечисленных оснований непременно влечет выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилого помещения без предоставления иного жилого помещения. С учетом того, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования по своей правовой природе близок к договору коммерческого найма, мы склонны не поддерживать Е.С. Крюкову в ее предложении внести изменения в законодательство в части постановки такого основания для расторжения рассмотренного договора, как ненадлежащее исполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение или коммунальные услуги в части неполноты соответствующих платежей или их несвоевременности, в зависимость от уважительности причин соответствующего неисполнения[2].

Поскольку договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования ограничен определённым сроком, предусмотренным в самом договоре, постольку его истечение является основанием для реализации нанимателем своего законного права на заключение аналогичного договора на новый срок. Однако реализация подобного права возможна только в том случае, если наниматель по-прежнему соответствует тем требованиям, которые предусмотрены жилищным законодательством, к лицу, имеющему право быть нанимателем по данному договору. Исключением из этого правила являются две следующие ситуации: во-первых, несмотря на то, что наниматель не

[1] За исключением случая отсутствия других граждан, имеющих право на заключение данного договора.

[2] *Крюкова Е.С.* Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений // Вестник СамГУ. 2014. № 11/1 (122). С. 190.

соответствует предусмотренным законом требованиям к лицу, имеющему право быть контрагентом по соответствующему договору, отсутствуют иные граждане, которые этим требованиям соответствуют; во-вторых, названные «иные граждане» имеются, но для них в жилищном фонде социального использования есть иные жилые помещения. В этих двух исключительных случаях договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на новый срок, но не более одного года.

Поскольку отношения, возникающие из договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в любом случае строятся на добровольных началах, постольку наниматель по такому договору вправе в любое время расторгнуть такой договора. Однако при этом необходимо соблюсти два основных правила: во-первых, получить согласие всех членов семьи нанимателя, а во-вторых, предупредить наймодателя о принятом решении за три месяца до даты выезда из жилого помещения (ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ). Как видим, последнее правило, установленное аналогично тому, как это имеет место в коммерческом найме, еще раз подтверждает сделанный нами ранее тезис о родстве этих двух договорных конструкций.

Однако анализ последующих норм, посвященных договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, свидетельствует о непоследовательности законодателя в части правового регулирования исследуемой договорной конструкции. Так, ч. 6 ст. 91.10 ЖК РФ[1] фактически повторяет норму ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, характерную для договора социального найма. Такую непоследовательность законодателя следует подвергнуть обоснованной критике, поскольку подобные противоречия неминуемо вызовут правоприменительные трудности.

Резюмируя вышеизложенное, сформулируем следующие выводы, ставшие закономерным результатом исследования договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования:

---

[1] ч. 6 ст. 91.10 содержит следующее правило: «В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда».

1. Юридическая техника, представленная в нормах, регламентирующих указанную договорную конструкцию, демонстрирует крайнюю неудачность и поэтому не выдерживает критики.

2. Потребность в позитивации норм об этой договорной конструкции не очевидна, поскольку могла быть статуирована в альтернативном ключе, например, через регламентацию особенностей договора коммерческого найма.

4.1.5. Договор найма специализированного жилого помещения

Договор, который будет рассмотрен в рамках настоящей части диссертационного исследования, во многом обусловлен особенностями самого фонда – специализированного жилищного фонда. Этот фонд представляет собой жилые помещения как государственного, так и муниципального жилищных фондов. Он выделяется в отдельный фонд в связи с особым предназначением: жилые помещения из этого фонда предоставляются отдельным категориям граждан на основании одного из двух юридических фактов (либо на основании договора найма жилых помещений специализированного фонда, либо на основании договора безвозмездного пользования в соответствии с правилами раздела IV ЖК РФ). Примечательно, что жилые помещения, включаемые в рассматриваемый жилищный фонд, по своему качеству являются только благоустроенными. Особенностью жилых помещений специализированного жилищного фонда является их обязательная относимость к одному из видов жилых помещений этого фонда[1]. Пока соответствующее отнесение не состоялось, жилое помещение нельзя использовать в составе специализированного жилого фонда. Как включение жилого помещения в указанный фонд, так и исключение того либо иного помещения из указанного фонда сопровождаются специальными юридическими фактами, в качестве которых выступают решения органов,

[1] См.: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. Ст. 697.

осуществляющих управление соответственно государственным или муниципальным жилищным фондом.

Особый статус специализированных жилых помещений предопределяет невозможность их отчуждения, приватизации, сдаче в аренду, внаем. Исключением из этого правила выступают уже указанные выше два случая передачи указанных помещений: по договорам найма специализированного жилого помещения или безвозмездного пользования.

Действующее жилищное законодательство оперирует восьмью видами жилых помещений специализированного жилищного фонда. В их числе: служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей; жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Таким образом, несмотря на то что законодатель объединил перечисленные выше восемь видов жилых помещений в один фонд, нельзя не отметить их существенную разницу как по основаниям возникновения, так и по целевому предназначению. В этой связи неудивительно, что указанные виды значительно дифференцируются и по субъектному составу.

Однако подобное объединение сделано законодателем далеко не беспочвенно. Думается, что в основе этого объединения лежит ряд факторов. В их числе: необходимость нахождения специализированных жилых помещений в статусе «публичной» собственности; предназначенность этих жилых помещений для особых категорий граждан, которые получили свой «особый» статус ввиду тех или иных обстоятельств, имеющих ограничение во времени; предыдущий фактор сам по себе предопределяет срочный характер договора найма

специализированных жилых помещений и может быть квалифицирован в качестве системообразующего фактора.

Несмотря на то что все перечисленные выше виды жилых помещений, объединенных законодателем в рамках одного фонда, обусловлены общими причинно-следственными связями, существо возникающих отношений все-таки разнится. Именно поэтому законодатель пошел по пути не только создания единого специализированного жилищного фонда, но и по пути дифференциации видов жилых помещений в рамках этого единого фонда. В основу такой дифференциации был положен определяющий признак – специфика субъекта, нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Оценивая описанное законодательное решение, следует отметить корректность избранного подхода: действительно, объединение в рамках единого жилищного фонда пусть разнородных, но имеющих общие предпосылки жилых помещений, более оправданно, чем создание большого массива разнородных жилищно-правовых договорных конструкций, предназначенных для каждого из видов жилых помещений. Есть лишь сомнения в правильности разграничения в рамках исследуемого фонда жилых помещений на тех, которые предназначены для беженцев, и тех, которые предназначены для вынужденных переселенцев. Думается, было бы целесообразно создать для этих двух категорий граждан единую разновидность жилых помещений. Этот вывод поддерживается и некоторыми представителями жилищно-правовой науки[1].

Юридический состав, который является основанием для возникновения общественных отношений, объектом которых выступают жилые помещения специализированного жилищного фонда, включает в себя, главным образом, два основных юридических факта: решение собственника (вместо которого может действовать уполномоченное собственником лицо – а именно орган государственной власти или орган местного самоуправления) и договор найма

---

[1] См., например: *Гурбанова Э.В.* Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 6; *Шипунова Е.А.* Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 11.

специализированного жилого помещения. Заметим, что этот состав несколько отличается в том случае, если речь идет о жилых помещениях для социальной защиты отдельных категорий граждан: в состав вместо указанного выше договора входит договор безвозмездного пользования.

По поводу правового регулирования механизма предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда в целом хотелось бы обратить внимание на следующие моменты, оцениваемые нами положительно.

Во-первых, ценно само решение выделить специализированный жилищный фонд, а внутри него – отдельные виды жилых помещений. Эту новеллу следует считать весьма удачным решением отечественного законодателя.

Во-вторых, решение об объединении в рамках одной договорной конструкции – договора найма жилых помещений специализированного жилищного фонда – похожие договоры, единство которых обусловлено наличием общих родовидовых признаков, однонаправленного правового регулирования и т.д., может быть высоко оценено.

Однако в исследуемой части нормативное регулирование не лишено существенных недостатков, на которые стоит обратить особое внимание. Так, кажется весьма непоследовательной замена договора социального найма на договор найма специализированного жилого помещения в отношении такой категории граждан, как дети-сироты. Конечно, определенная логика в решении законодателя прослеживается со всей очевидностью: законодатель преследовал цель создания дополнительных гарантий права на жилище этой категории лиц, в том числе обеспечения ему временного отрезка, необходимого на социализацию и адаптацию к условиям внешней среды, создания дополнительных барьеров, препятствующих недобросовестному нарушению их прав со стороны иных участников имущественного оборота. При этом с юридико-технической точки зрения подобные изменения уместно бы вписались в отдельный специализированный нормативный правовой акт[1].

[1] Речь, в частности, идет о Федеральном законе «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Подчеркнем, что закрытый перечень жилых помещений, включающий в себя восемь перечисленных выше видов, в научной литературе ставится под сомнение. Так, предлагается его увеличить за счет такой категории, как жилые помещения, предоставляемые молодым семьям [1]. С нашей же точки зрения подобное предложение вряд ли может быть поддержано с учетом существования в российском жилищном законодательстве института найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Подчеркнем, что теория договора найма жилых помещений специализированного жилищного фонда основана на многочисленных научных трудах, специально посвященных обозначенной тематике [2]. Анализ легальной дефиниции указанной договорной конструкции позволяет сделать вывод о том, что этот договор является по своей правовой природе гражданско-правовым и направлен на передачу имущества в пользование. Поскольку мы неоднократно обращали внимание на необходимость конструирования в нормах ЖК РФ такой родовой категории, как «договор найма жилого помещения», постольку договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда мы придаем статус видовой категории, существующей наряду с иными аналогичными, но не тождественными конструкциями, в том числе социальным наймом.

Весьма схожую точку зрения в обозначенном вопросе занимает и Е.А. Суханов, по мнению которого внешняя схожесть договоров социального и специализированного найма, обусловленная их административными предпосылками, а также преимущественно императивным содержанием, не свидетельствует о тождестве этих конструкций и не дает оснований для квалификации специализированного найма в качестве разновидности найма социального. Так, в отличие от социального найма, наем жилого помещения специализированного жилищного фонда носит срочный характер, отличается возмездной природой соответствующих отношений, характеризуется спецификой правового статуса нанимателя, значительно ограниченного в своих правовых

---

[1] *Гурбанова Э.В.* Указ. соч. С. 7, 11.

[2] Так, особого внимания заслуживают научные работы Н.Ю. Папушиной, Г.А. Свердлыка, Г.Ф. Шешко, Е. Шипуновой, А.И. Якуповой и др.

возможностях по распоряжению занимаемым жилым помещением (в части осуществления поднайма, обмена и т.д.). Кроме того, сопоставляемые конструкции могут быть дифференцированы и по такому основанию, как содержание административных предпосылок, лежащих в основе возникновения соответствующих отношений[1].

Особо подчеркнем, что дифференциация договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда проводится одновременно по нескольким факторам: как по субъектно-объектному содержанию, так и по виду предоставляемого жилого помещения.

Говоря о гражданско-правовой характеристике этого договора, следует обратить внимание на его консенсуальность, срочность, возмездность, двусторонне обязывающий характер и наличие признаков, позволяющих квалифицировать этот договор в качестве договора присоединения.

Исследуемый договор предполагает наличие у него «классических» для договора найма контрагентов – нанимателя и наймодателя. При этом с учетом публичной природы самого специализированного жилищного фонда очевидно, что наймодатель – это собственник соответствующего жилого помещения либо лицо, уполномоченное им. В качестве же нанимателя выступает только такое физическое лицо, которое в соответствии с действующим жилищным законодательством вправе быть стороной соответствующей сделки. Отметим, что особенностью исследуемой договорной конструкции выступает возможность участия в ней на стороне нанимателя как гражданина РФ, так и лица, не имеющего российского гражданства. В частности, речь идет об иностранцах и апатридах.

В обязательный юридический состав, предшествующий возникновению отношений из договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, входят решение уполномоченного органа и соответственно заключение в соответствии с этим решением договора. Жилищное

[1] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. С. 425.

законодательство не предъявляет специальных требований к письменной форме договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, однако предусматривает его типовую форму в отношении найма некоторых видов жилых помещений[1]. В отдельном нормативном акте содержится также типовая форма договор найма жилого помещения для детей-сирот[2].

В качестве существенного условия договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда выступает его предмет, то есть действия наймодателя по предоставлению нанимателю жилого помещения во временное владение и пользование для проживания в нем. Объектом же исследуемого договора выступает жилое помещение, которое входит в государственный или муниципальный специализированный жилищный фонд. При этом если жилое помещение входит в частный жилищный фонд, то оно не может быть объектом договора найма специализированного жилищного фонда, даже если речь идет о частном жилищном фонде, принадлежащем учреждению. Все иные условия исследуемой договорной конструкции, кроме его предмета, в том числе те, о которых идет речь в ч. 3 и 6 ст. 100 ЖК РФ, не являются существенными. Так, не является существенным условие о цене договора – размере платы за наем, хотя, безусловно, такое условие имеет весьма важное значение для исследуемой договорной конструкции. Очевидно, что это условие носит императивный характер, то есть устанавливается не по согласованию воли сторон соответствующего отношения, а по предписанию одной из его сторон – наймодателя или уполномоченного им лица. Так, ч. 3 ст. 156 ЖК РФ предусматривает, что размер платы устанавливается органом местного самоуправления. Исключение составляют случаи, перечисленные в ч. 6 этой же статьи, в которой указано, что в отношении домов системы социального

[1] *Об утверждении* правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 697.

[2] *Об утверждении* типового договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: постановление Правительства РФ от 28.06.2013 № 548 (с послед. изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 15.07.2013. № 28. Ст. 3826.

обслуживания, жилых помещений для вынужденных переселенцев и беженцев, общежитий, в комнатах которых проживает по несколько граждан, плата предусматривается по решению собственников указанных жилых помещений.

Конкретный объем правомочий и юридических обязанностей нанимателя и наймодателя в совокупности представляет собой содержание договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда. Так, обязанности наймодателя, являющегося стороной указанного договора, повторяют обязанности, которые установлены для наймодателя в договоре социального найма. В числе основных обязанностей наймодателя – передача жилого помещения, которое свободно от прав третьих лиц; участие в содержании общего имущества в многоквартирном доме; проведение капитального ремонта; контроль качества коммунальных услуг, предоставляемых нанимателю. Кроме перечисленных основных обязанностей, за нанимателем закрепляются и некоторые «дополнительные» обязанности, которые могут быть выведены из анализа соответствующих типовых договоров. К примеру, анализ типовой формы договора найма специализированного жилого помещения маневренного фонда позволяет выделять ряд следующих дополнительных обязанностей, вменяемых наймодателю: своевременное участие в работах, обеспечивающих подготовку жилого дома, а также оборудования, находящегося в нем, к зимнему периоду времени; принятие жилого помещения от нанимателя в трехдневный срок и др.

Кроме перечисленных обязанностей, характеризующих правовой статус наймодателя, жилищное законодательство также предусматривает обязанность наймодателя предоставить нанимателю и членам его семьи иное жилое помещение маневренного фонда без расторжения договора. По этому поводу необходимо сделать ряд уточнений. Во-первых, такая обязанность актуальна для всех договоров найма, кроме собственно найма жилых помещений маневренного фонда. Во-вторых, указанная обязанность возникает только в том случае, если в занимаемом нанимателем и членами его семьи жилом помещении необходимо осуществить капитальный ремонт или реконструкцию, реализация которых непременно сопряжена с выселением из занимаемого жилого помещения. В-

третьих, выполняя свою обязанность по предоставлению жилого помещения из маневренного фонда, наймодатель обязан исходить из нормы предоставления жилой площади на одного человека в размере шести квадратных метров жилой площади. В-четвертых, наймодатель обязан обеспечить не только предоставление собственно иного жилого помещения, относящегося к маневренному фонду, но и те действия, которые сопряжены с переездом за собственный счет. В-пятых, наймодатель обязан поставить в известность о намерении осуществить капитальный ремонт или реконструкцию нанимателя и членов его семьи в срок, не меньший, чем тридцать дней от даты предполагаемых работ.

Что касается правового статуса нанимателя, то судя по анализу жилищного законодательства и содержанию соответствующих типовых договоров, в число его обязанностей входят: (1) использование жилого помещения в строгом соответствии с его целевым предназначением и пределами, предусмотренными жилищным законодательством; (2) недопущение ухудшения состояния жилого помещения; (3) поддержка его в надлежащем виде; (4) осуществление текущего ремонта; (5) выполнение надлежащим образом своей обязанности по оплате найма и коммунальных услуг; (6) сообщение наймодателю информации, если она касается изменения оснований и условий, которые лежат в основе права пользования жилым помещением; (7) соблюдение правил пользования жилым помещением; (8) соглашение на переселение, если это необходимо для проведения капитального ремонта или переустройства занимаемого жилого помещения; (9) в случае освобождения жилого помещения предоставление его наймодателю в срок, не превышающих трех дней, с выполнением следующих обязанностей: оплатить стоимость текущего ремонта, если он был вменен нанимателю и не осуществлен им; оплатить наем и коммунальные услуги за время пользования жилым помещением, если у нанимателя образовалась в этой части задолженность; сдать помещение в надлежащем состоянии; (10) незамедлительное освобождение жилого помещения, если соответствующий договор прекращен или расторгнут и др.

Рассуждая о правах наймодателя, в числе первых следует назвать право

требования своевременной уплаты найма и коммунальных услуг, предоставляемых нанимателю.

Стоит особо подчеркнуть, что жилищное законодательство содержит пробел в части указания прав нанимателей по исследуемому нами договору. Однако за счет наличия типовых форм договора следует констатировать фактическое восполнение данного пробела. Так, анализ соответствующих типовых форм договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда позволяет вычленить следующие права нанимателя: (1) пользоваться лично и позволять членам своей семьи проживать в жилом помещении; (2) использовать в соответствии с целевым назначением общее имущество многоквартирного дома; (3) пользоваться конституционным правом на неприкосновенность занимаемого жилища; (4) в любое время расторгнуть соответствующий договор; (5) быть получателем субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг при соблюдении требований, предусмотренных законодательством.

Добавим, что жилищное законодательство допускает сохранение права пользования жилыми помещениями, которые относятся к таким видам, как служебные жилые помещения и помещения в общежитиях, даже в случае смены собственника таких жилых помещений при условии, что новый собственник или иной титульный владелец жилого помещения одновременно выполняет роль работодателя по трудовому договору с работником, являющимся нанимателем этого жилого помещения.

Как было отмечено в начале настоящей части диссертационного исследования, жилищное законодательство в значительной мере ограничивает нанимателя в его правах в отношении занимаемого им по договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда: так, ему нельзя сдавать это жилое помещение в поднаем, пользоваться правом на обмен жилого помещения и т.д. Кроме того, наниматель по договору найма специализированного жилья не вправе пользоваться и рядом других прав, традиционно предоставленных нанимателю по договору социального найма. Так, речь идет о вселении иных лиц, временных жильцов, требовании внести изменения в договор, преимущественном праве

приобретения освободившейся комнаты в коммунальной квартире и т.д.

В научной литературе на этот счет содержатся критические замечания. Так, предлагается отказаться от установленного жилищным законодательством запрета на обмен жилыми помещениями, относящимися к специализированному жилищному фонду. Однако мы не поддерживаем такое предложение и исходим из справедливости действующих ограничений в части запрета обменивать жилые помещения специализированного жилищного фонда, сдавать их в поднаем, требовать осуществления замены и т.д. Наша позиция обосновывается действием ряда нормообразующих признаков, в качестве которых выступают цель предоставления жилого помещения и срок такого предоставления. Кроме того, перечисленные запреты взаимообусловлены и нормой предоставления жилого помещения в расчете на одного человека – в шесть квадратных метров жилой площади.

Поддерживая законодателя в перечисленных выше запретах, установленных для найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, мы не разделяем позицию законодателя в части отсутствия прямого указания на право нанимателя вселять в занимаемое им жилое помещение членов своей семьи, а также временных жильцов. Эта проблема широко обсуждается в научной литературе по жилищному праву [1]. Большинство исследователей склонны признавать за нанимателем такое право – право на вселение членов своей семьи – со ссылкой на норму ч. 5 ст. 100 ЖК РФ, отсылающей к ст. 31 и 69 ЖК РФ. Добавим, что подобный взгляд поддерживается и правоприменителем. Так, Верховный Суд РФ в постановлении Пленума прямо указал, что информация о членах семьи нанимателя по договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда подлежит включению в текст соответствующего договора. Поскольку в типовых договорах указанного вида договора говорится о праве нанимателя пользоваться жилым помещением

[1] См., например: *Бандо М.В.* Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 24-27; *Крюкова Е.С.* К вопросу об особенностях специализированного жилищного фонда // Правовые вопросы недвижимости. 2012. № 1. С. 19 – 21.

совместно с членами своей семьи, постольку очевидно, что законодатель не запрещает осуществлять их вселение, соблюдая при этом требования ст. 70 ЖК РФ[1].

При прекращении семейных отношений между нанимателем и членом его семьи, у такого бывшего члена семьи, продолжающегося пользоваться занимаемым жилым помещением, сохраняются все те же права, которые есть у нанимателя и членов его семьи. Однако из этого правила есть и исключения. Так, если подобное прекращение семейно-правовой связи имеет место в случае найма служебного жилого помещения, то бывший член семьи собственника утрачивает право пользования таким жилым помещением, за исключением случаев, предусмотренных соглашением между нанимателем и бывшим членом семьи. В то же время жилищное законодательство специально обговаривает ситуацию, при которой бывший член семьи не имеет иных оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением и в силу своего материального положения не сможет удовлетворить свою потребность в жилье. В описанной ситуации бывшему члену семьи предоставляется некоторое «льготное» право пользоваться занимаемым служебным жилым помещением, но в течение конкретного срока, установленного решением суда.

По поводу возможности вселения временных жильцов нанимателем по договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, нам думается, что это допустимо в силу действия универсального правового предписания, содержащегося в ст. 680 ГК РФ.

Что касается таких договоров, как наем жилых помещений для беженцев, вынужденных переселенцев и жилых помещений маневренного фонда, то в отношении этих конструкций, судя по их типовым формам, законодатель предусмотрел специальный шестимесячный срок, неиспользование жилого помещения в течение которого в отсутствие уважительных причин приводит к

---

[1] *О некоторых* вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

возникновению у наймодателя права потребовать выселения соответствующих лиц в судебном порядке.

В жилищном законодательстве присутствуют три основания для расторжения договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда. В их числе: (1) утрата жилого помещения; (2) переход права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение, являющееся служебным или помещением в общежитии, к другому лицу, за исключением случая, рассмотренного ранее; (3) смерть нанимателя жилого помещения. Что касается последнего из названных оснований, то стоит пояснить, что оно не влияет на права членов семьи умершего нанимателя: последние вправе использовать жилое помещение до окончания срока действия соответствующего договора или наступления иных предусмотренных законом обстоятельств (например, до завершения капитального ремонта или реконструкции ранее занимаемого жилого помещения; до осуществления расчетов, являющихся следствием произошедших чрезвычайных обстоятельств и т.д.).

Из типовых договоров следует три основания для расторжения договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, к числу которых относятся следующие: (1) соглашение сторон; (2) требование нанимателя, которое согласно нормам действующего жилищного законодательства, не должно сопровождаться получением согласия членов его семьи; (3) требование наймодателя, которое должно быть заявлено в судебном порядке. По поводу последнего основания следует остановиться на причинах, которые могут лечь в основу такого требования. К ним законодатель относит следующие случаи: во-первых, если наниматель не вносит плату за наем и не оплачивает коммунальные платежи в течение более шести месяцев; во-вторых, если наниматель или члены его семьи допускают порчу или иное повреждение жилого помещения; в-третьих, если эти же лица систематически нарушают права и законные интересы соседей; в-четвертых, если жилое помещение используется с нарушением его функционального предназначения. Кстати, буквальное токование ч. 3 ст. 101 ЖК РФ позволяет прийти к умозаключению несколько иного содержания:

расторжение договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, осуществляемое по требованию наймодателя, может быть связано с нарушением любых обязательств по заключенному договору. Это говорит о том, что и непроведение текущего ремонта, к примеру, может стать причиной для обращения наймодателя в суд с иском о расторжении соответствующего договора и выселении.

При этом следует специально отметить, что у каждого договора найма, обусловленного спецификой соответствующего вида специализированного жилого помещения, есть свои уникальные основания для расторжения договора. Их можно обнаружить в результате анализа типовых договоров.

Так, договор найма жилых помещений для беженцев и вынужденных переселенцев может быть расторгнут в судебном порядке: если наниматели утратили этот статус или были его лишены; если эти лица получили иное жилое помещение; если занимаемое жилое помещение не используется более шести месяцев; если в предоставленных такими лицами документах обнаружены сведения, не соответствующие действительности.

В отношении договора найма жилого помещения маневренного фонда законодательством установлены следующие дополнительные основания для расторжения такого договора: окончание капитального ремонта или реконструкции дома; завершение расчетов, вызванных чрезвычайными обстоятельствами, обращением взыскания на жилое помещение; признанием жилого помещения непригодным для постоянного проживания.

У договора найма жилого помещения в общежитии свои специфические основания для его прекращения, обусловленные целевым характером использования соответствующего жилого помещения – прекращение трудового договора, окончание срока службы или срока обучения. Схожие основания предусмотрены в отношении расторжения договора найма служебного жилого помещения. В этом смысле кажется, что законодатель допускает явный пробел, не указывая в качестве оснований для расторжения перечисленных договоров приобретение права постоянного пользования жилым помещением в пределах

этого же населённого пункта и непроживание в жилом помещении в течение определённого срока.

Жилищное законодательство закрепляет «льготный» круг лиц, которые в силу ст. 103 ЖК РФ не подлежат выселению из служебных жилых помещений жилых помещений в общежитиях без предоставления иных жилых помещений. Эти «льготные» категории, разумеется, не должны быть сами нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя по такому же договору. Кроме того, они не должны быть членами семьи собственника жилого помещения и должны иметь статус «нуждающихся» в улучшении жилищных условий [1] . При выселении указанных лиц им предоставляются иные жилые помещения в том же населенном пункте.

Для особой защиты такой уязвимой категории граждан, как дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, законодатель предусмотрел специальное правило, согласно которому выселение указанных лиц осуществляться только с предоставлением им других благоустроенных жилых помещений в рамках того же населенного пункта.

Резюмируя вышеизложенное, предлагаем следующие выводы, ставшие итогом наших рассуждений относительно договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Законодатель совершенно верно объединил в единый договорной вид – договор специализированного найма – столь разнородные случаи предоставления жилых помещений разным категориям лиц. В рамках этого вида следует произвести еще

[1] Речь, в частности идет о следующих категориях: члены семьи военнослужащих и приравненных к ним граждан, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей; пенсионеры по старости; члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер; инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя или вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

одно объединение – помещений, предоставленных для беженцев и вынужденных переселенцев.

Для особой защиты такой уязвимой категории граждан, как дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, считаем целесообразным возврат к ранее применяемой в отношении этих лиц модели договора социального найма.

Юридико-техническая сторона глав 9 и 10 ЖК РФ требует критического пересмотра с позиции нормативной логики. Корректнее поместить в главу 9 ЖК РФ нормы, регламентирующие порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда, а в главу 10 ЖК РФ – нормы непосредственно о договоре найма специализированного жилищного фонда.

Правовая природа договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда свидетельствует в пользу его самостоятельности и позволяет доказать его собственное место в системе договоров найма. В этом смысле такой договор следует признать видом договора найма, являющегося по отношению к исследуемой конструкции родовым понятием. По своим характеристикам договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда не отличается от иных гражданско-правовых договорных конструкций и поэтому обладает в чистом виде договорной (а не «квазидоговорной») правовой природой, несмотря на императивность его содержания и наличие административных предпосылок.

Единая конструкция договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда дифференцируется на подвиды в зависимости от вида соответствующего жилого помещения. Так, восемью видам жилых помещений, входящих в этот фонд, соответствуют семь (с учетом предлагаемого нами объединения договоров для беженцев и вынужденных переселенцев) видов договоров.

С учетом обнаруженных дефектов жилищного законодательства в части правовой регламентации договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, перед законодателем следует поставить вопрос об актуализации законодательства, устранении выявленных дефектов. Так,

речь идет о вселении новых членов семьи, о расторжении этого договора по новым основаниям (например, в случае приобретения ими права постоянного пользования другим жилым помещением на территории соответствующего населенного пункта или непользования правом в течение определенного времени).

4.2. Иные, помимо найма, договоры направленные на возникновение права пользования жилыми помещениями

4.2.1. Договоры поднайма жилых помещений

Как мы установили ранее, договор поднайма жилых помещений актуален применительно к двум договорным конструкциям – договору социального и коммерческого найма. Суть поднайма сводится к передаче занимаемого жилого помещения либо его части иному лицу на основании заключенного с этим лицом договора поднайма. В доктрине жилищного права это субъективное право нанимателя принято квалифицировать в качестве элемента его правового статуса. Несмотря на акцентуацию внимания исследователей на конструкции поднайма, следует отметить крайне низкую изученность его отдельных вопросов (например, правового статуса поднанимателя и членов его семьи). Научных трудов, специально посвященных договору поднайма жилого помещения, крайне мало[1].

Мы исходим из гражданско-правовой природы как договора найма жилого помещения, так и договора поднайма соответственно. При этом очевидно, что направленность договора поднайма предопределена направленностью договора найма и связана с передачей жилого помещения в пользование.

Формулировка легальной дефиниции договора поднайма жилого помещения содержится в норме гражданско-правового содержания – статье 685 ГК РФ. При этом ЖК РФ не оперирует подобной дефиницией.

---

[1] См., например: *Огнев В.Н.* Договор поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 5. С. 38–42; *Он же.* Ответственность по договору поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 6. С. 41–45.

Гражданско-правовая характеристика договора поднайма предполагает его реальный характер, возмездность, срочность и двусторонне обязывающее свойство.

Кажется несколько странным придание договору поднайма реального характера: то есть позиция законодателя такова, что права и обязанности сторон этого договора имманентно связаны с передачей жилого помещения в поднаем, что равнозначно вселению в это жилое помещение.

При этом подробный анализ гражданского законодательства позволяет обнаружить следующую, заслуживающую поддержки, закономерность: договорные конструкции, основанные на эквивалентно-возмездной основе и направленные на передачу имущества в собственность или в пользование, отличаются в большинстве своем консенсуальным характером. В то же время договоры, не предполагающие встречного предоставления и направленные на передачу имущества в собственность или в пользование, могут быть как реальными, так и консенсуальными (например, сказанное актуально для договоров дарения и безвозмездного пользования). Эту закономерность, которой придерживается отечественный законодатель, следует высоко оценить.

Реальность конструкции поднайма не дает надлежащей правовой защиты нанимателю. Так, в случае, когда по стечению обстоятельств, наниматель вынужден покинуть занимаемое им жилое помещение в связи с длительной командировкой, и ввиду этого обстоятельства нашел потенциального поднанимателя для занимаемого им жилого помещения, реальная конструкция договора поднайма создает права и обязанности сторон договора поднайма только в момент вселения поднанимателя в жилое помещение. Следовательно, если потенциальный поднаниматель в последний момент откажется от найма и предпочтет иное жилое помещение, то наниматель в отсутствие времени на поиск нового клиента фактически останется в значительно худшем положении, чем если бы он имел возможность возмещения убытков, ставших следствием отказа потенциального, но несостоявшегося поднанимателя от найма, что имело бы место лишь при консенсуальной конструкции исследуемого нами договора.

Сказанное, а также коммерческая направленность поднайма являются, на наш взгляд, достаточными аргументами в пользу изменения принципиальной позиции законодателя в части закрепления консенсуальности договора поднайма жилого помещения. Более того, мы считаем, что эквивалентно-возмездная природа отношений, возникающих из этого договора, выступает для него нормообразующим признаком.

В качестве контрагентов по рассматриваемой сделке выступают наниматель, заключивший договор социального или коммерческого найма, с одной стороны, и поднаниматель, с другой стороны соответственно. Считаем, что законодательное решение в части установления запрета поднайма в отношении жилых помещений, занимаемых по договорам найма специализированного жилого помещения и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, должно быть безоговорочно поддержано. Так, договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда отличается спецификой субъектов, выступающих в роли нанимателей, а также спецификой функционального предназначения, что обуславливает сравнительно невысокий размер платы за такое жилье. К примеру, беженец, получивший право пользования жилым помещением из указанного фонда, находится в особом социальном статусе, не предполагающим наличия у него большого дохода, поэтому сравнительно невысокая плата за пользование занимаемым им жилым помещением создает комфортные условия для удовлетворения таким лицом потребности в жилье. Одновременно с этим предоставление жилья беженцу не предполагает извлечения им некой выгоды из такого пользования в результате сдачи жилого помещения в поднаем. Это актуально и для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Сказанное позволяет сформулировать следующий вывод общего характера: наймодатель по договору поднайма жилого помещения – это лицо, выступающее в свою очередь нанимателем в договоре социального или коммерческого найма. В данном случае нами сделана оговорка относительно длительности договора коммерческого найма в связи с тем, что краткосрочный коммерческий наем, по

общему правилу, не предполагает права нанимателя на сдачу жилого помещения в поднаем. Однако это правило не абсолютно: иное может быть предусмотрено как договором коммерческого найма непосредственно, так и дополнительным соглашением к нему.

В качестве предмета договора поднайма выступают действия, которые совершает наниматель при передаче жилого помещения (либо его части) поднанимателю.

Важно акцентировать внимание на том, что следует понимать под частью жилого помещения в контексте договора поднайма. Так, вряд ли допустимо применительно к поднайму считать частью жилого помещения часть квартиры. Эту же позицию в исследуемом вопросе занимает и П.В. Крашенинников, по мнению которого ст. 685 ГК РФ под частью жилого помещения подразумевает его изолированную часть[1]. Стало быть, частью жилого помещения, которая может быть объектом договора поднайма, следует считать, например, изолированную комнату в соответствующем жилом помещении. Такой вывод является результатом аналитического сопоставления правовых предписаний, содержащихся в нормах ст. 685 ГК РФ и ст. 76 ЖК РФ, а также ст. 679–680 ГК РФ и ст. 70, 80 ЖК РФ.

Интересно, что применительно к договору поднайма жилищное законодательство оперирует термином «передать жилое помещение или его часть», а применительно к соглашению о вселении временных жильцов или членов семьи используется иное словоупотребление – «предоставить жилое помещение в пользование». В этой связи вряд ли можно согласиться с мнением Е.А. Суханова, который полагает, что объектом поднайма может быть часть комнаты[2].

Рассматривая существенные условия договора поднайма, отметим, что таковым является только предмет исследуемой конструкции. Хотя в научной литературе на

---

[1] *Гражданский* кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 228 с.

[2] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. С. 406.

этот счет есть и иные предположения. К примеру, Е.А. Суханов к числу существенных условий договора поднайма, кроме предмета, относит также плату, которая может быть объективирована как в денежной, так и в натуральной форме (встречное выполнение работ, оказание услуг и т.д.), и срок договора, неуказание которого в тексте соглашения влечет ограниченность его действия одним годом (ч. 3 ст. 77 ЖК)[1]. Мы не разделяем эту точку зрения, поскольку такие условия, как цена и срок договора поднайма, относятся к числу восполнимых, а стало быть, не могут быть квалифицированы в качестве существенных.

Анализ правовых предписаний, посвященных коммерческому поднайму, позволяет сделать вывод об отсутствии специальных законодательных указаний относительно фиксации срока договора поднайма. Очевидно лишь то, что срок его действия в любом случае не может выходить за рамки максимального срока действия договора коммерческого найма, то есть пяти лет.

Несколько иначе решен вопрос о сроке договора поднайма, если его объектом выступает жилое помещение, предоставленное нанимателю по договору социального найма. Поскольку последний сам по себе не является срочным, постольку законодательно предусмотрено требование о необходимости установления срока поднайма в отношении соответствующего жилого помещения. Однако если договор поднайма не содержит условие о сроке его действия, то презюмируется, что он заключен сроком на один год.

В решении вопроса о форме договора поднайма ЖК РФ и ГК РФ идут по разному пути. Так, в ЖК РФ применительно к договору поднайма жилого помещения, являющегося объектом договора социального найма, установлено требование о необходимости соблюдения письменной формы соответствующей сделки. В то же время ГК РФ, регламентируя коммерческий наем, не содержит специальных правил, посвященных форме договора поднайма, что свидетельствует о применимости к этим отношениям общих положений о форме сделки. Думается, что подобное упущение законодателя было бы уместным восполнить путем принятия соответствующих норм.

---

[1] Там же.

Рассуждая о форме договора поднайма, В.Н. Огнев делает весьма справедливое замечание: все субдоговоры по своей природе должны подчиняться тем же правилам, что и основные договоры, за исключением случаев, прямо предусмотренных нормами о соответствующем субдоговоре. Поэтому правила о форме договора коммерческого найма, закрепленные в ст. 647 ГК РФ, непременно должны быть установлены и в отношении договора поднайма жилого помещения[1].

Выдвигая предложения о коррекции норм гражданского законодательства в части правовой регуляции формы договора поднайма, стоит напомнить о таком важном обстоятельстве, как необходимость получения согласия наймодателя. Однако в части требований, предъявляемых к такому согласию, жилищное и гражданское законодательство, к сожалению, существенно отличаются. Так, при заключении договора поднайма в отношении жилого помещения, являющегося объектом договора коммерческого найма, наниматель обязан заручиться согласием наймодателя, однако в какой форме должно быть сделано такое согласие законодатель не поясняет. Следовательно, нельзя признать справедливым тезис о том, что в данном случае письменная форма согласия наймодателя является обязательной. Добавим, что применительно к рассматриваемой конструкции не упоминается и необходимость получения согласия членов семьи нанимателя.

В то же время жилищное законодательство при регулировании аналогичного вопроса применительно к договору социального найма исходит из совершенно иных представлений. Так, для сдачи в поднаем жилого помещения, являющегося объектом договора социального найма, следует получить письменное согласие наймодателя. Кроме того, для такой сдачи наниматель обязан получить и предварительное письменное согласие членов своей семьи. Если же объектом договора поднайма выступает жилое помещение в коммунальной квартире, то в

[1] *Огнев В.Н.* Договор поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 5. С. 41.

таком случае помимо перечисленных согласий, наниматель должен получить согласия и всех других нанимателей и членов их семей.

Центральным правом поднанимателя по договору поднайма является право пользования жилым помещением, ради которого, собственно, поднаниматель и вступает в соответствующую обязательственно-правовую связь. Однако это право имеет ряд ограничений: оно не самостоятельно, а производно от аналогичного права, принадлежащего наймодателю, как стороне договора поднайма.

За поднанимателем закрепляется весьма ограниченный комплекс прав, предопределённых необходимостью использовать свое право пользования жилым помещением: право на безопасность и неприкосновенность жилища; использовать помещение для личного проживания и проживания вселенных в установленном порядке членов своей семьи; пользоваться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартиры; получать коммунальные услуги надлежащего качества; право на вселение своих несовершеннолетних детей.

В то же время за поднанимателем не фиксируется преимущественное право на заключение договора на новый срок. Кроме того, поднаниматель не вправе вселять временных жильцов и т.д.

У поднанимателя «классические» для договора найма обязанности: не нарушать правила пользования жилым помещением; соблюдать функциональное предназначение жилого помещения; следить за надлежащим состоянием жилого помещения, а также имущества, находящегося в нем; надлежащим образом исполнять обязанность по внесению платы за жилое помещение, а также сопутствующие проживанию в нем коммунальные услуги.

Что касается прекращения и расторжения договора поднайма, то следует подчеркнуть, что решение обозначенных вопросов в гражданском и жилищном законодательстве несколько отличается, что вновь нельзя признать удовлетворительным. Так, ЖК РФ, в отличие от ГК РФ, содержит более подробную регламентацию порядка и оснований расторжения договора поднайма.

Поскольку как мы установили ранее, договор поднайма носит срочный характер, то, очевидно, основанием его прекращения служит истечение соответствующего срока, предусмотренного договором.

Также следует заметить, что производный характер договора поднайма оказывает безусловное влияние на прекращение этого договора. Имеется ввиду следующее: если прекращается основной договор – договор социального или коммерческого найма – то прекращается и производный договор – договор поднайма.

Полагаем, что при позитивации соответствующего корпуса норм законодатель не акцентировал внимания на правовых последствиях признания договора найма недействительным. Думается, что к исследуемым отношениям допустимо применить по аналогии правило п. 2 ст. 618 ГК РФ: ничтожность основного договора влечет ничтожность и субдоговоров соответственно.

Интересно, что в ЖК РФ есть специальные нормы, посвященные основаниям расторжения договора поднайма жилого помещения, являющегося объектом договора социального найма. В их числе названы два основания: во-первых, соглашение сторон; во-вторых, невыполнение поднанимателем условий договора поднайма.

Расторжение договора поднайма с выселением находится в непосредственной зависимости от добросовестного исполнения поднанимателем, а также лицами, за действия которых он отвечает, возложенных на него договором поднайма юридических обязанностей. В этом смысле расторжение договора поднайма выступает в некотором смысле мерой юридической ответственности поднанимателя, который допускает нарушение прав и законных интересов наймодателя, соседей либо иных лиц. Так, если поднаниматель бесхозяйственно обращается с жилым помещением, что создает угрозу его повреждения или уничтожения, то очевидно, что такое поведение влечет соответствующие юридические последствия. В таком случае наймодатель по договору поднайма вправе направить нанимателю юридически значимое сообщение с требованием прекратить нарушение прав или, например, устранить последствия совершенного

правонарушения (к примеру, речь идет о восстановлении имущества, которому был причинен ущерб). Если вопреки установленным требованиям нарушение прав не прекращено (или не осуществлен ремонт поврежденного имущества), то наймодатель вправе прибегнуть к судебной процедуре расторжения соответствующего договора поднайма.

Кажется весьма неоправданным правовое регулирование, закрепленное в ч. 6 ст. 79 ЖК РФ. Так, согласно правилу, содержащемуся в указанной статье, инициатор прекращения договора поднайма, заключенного без указания срока, если объектом такого договора выступает жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, обязан поставить в известность контрагента по такому договору не позднее, чем за три месяца. В то же время согласно норме ч. 3 ст. 77 ЖК РФ, договор поднайма, заключенный без указания срока, считается заключенным на один год. В этом смысле договор поднайма в принципе не может быть бессрочным, что обесценивает правило ч. 6 ст. 79 ЖК РФ.

Резюмируя вышеизложенное, сформулируем общий вывод по результатам проведенного исследования. На наш взгляд, существующие разновидности договоров поднайма жилых помещений, допускающие дифференциацию правового регулирования, требуют унификации. В этом смысле видится целесообразным позитивация блока норм, представляющих собой общие положения о договоре поднайма, которые могли бы включить в себя понятие, стороны, существенные условия, форму, права, обязанности и ответственность сторон этого договора.

4.2.2. Договоры безвозмездного пользования жилыми помещениями

До введения в действие ЖК РФ этот вид договора не был предусмотрен нормами ранее действовавшего жилищного законодательства. При этом в

научной литературе все же высказывались позиции относительно допустимости заключения подобного рода сделок[1].

Стоит отметить, что система правовых норм, регламентирующих особенности дефиниции договора безвозмездного пользования жилым помещением, специфику его заключения, изменения и расторжения, а также иные уникальные и универсальные свойства, предопределённые в том числе особенностями объекта, в качестве которого выступает жилое помещение, в настоящее время отечественным законодателем не сформирована, что порождает массу правоприменительных затруднений и доктринальных дискуссий.

В момент обсуждения проекта ныне действующего ЖК РФ выдвигались различные версии по поводу создания соответствующего корпуса норм, обеспечивающих правовое регулирование безвозмездного пользования жилым помещением. Так, М.И. Брагинский придерживался точки зрения относительно разграничения договора безвозмездного пользования жилым помещением и договора коммерческого найма, поскольку иных точек соприкосновения у исследуемой договорной конструкции фактически нет. Так, в отличие от коммерческого найма, социальный наем может носить и безвозмездный характер[2]. Такого же взгляда придерживался и В.В. Чубаров[3].

Иную точку зрения в рамках исследуемого вопроса занял Д.Е. Потяркин, по мнению которого анализ действующего жилищного (ст. ст. 55, 56 ЖК РСФСР) и гражданского (ст. 678 ГК) законодательства свидетельствует о возмездной природе договора социального найма, поэтому целесообразнее установить хотя бы символическую плату за наем, отказавшись от конструкции безвозмездного пользования[4].

---

[1] См., например: *Гражданское право*: в 2 т. Т. 2. Полутом 1: учебник / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1998. С. 424; *Потяркин Д.Е*. Новые договоры в жилищной сфере // Журнал российского права. 2002. № 12. С. 76.

[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В*. Договорное право. Договоры о передаче имущества. С. 684.

[3] *Петрищева Г.И., Чубаров В.В.* Защита жилищных прав граждан в домах государственного и общественного жилого фонда. Свердловск, 1989. С. 43.

[4] *Потяркин Д.Е*. Указ. соч. С. 76.

Как известно, позиция законодателя, нашедшая отражение в соответствующих нормах права, все же предполагает признание существования договора безвозмездного пользования жилым помещением на ряду с иными конструкциями, опосредующими наем. Такую позицию поддерживает и В.Н. Литовкин, по мнению которого любому договору найма жилого помещения свойственен эквивалентно-возмездный характер, поэтому статуирование безвозмездного пользования жилым помещением видится уместным[1].

Если давать гражданско-правовую характеристику непосредственно договору безвозмездного пользования безотносительно тому, что выступает его объектом, то следует исходить из его квалификации в качестве типа безвозмездных договоров гражданско-правовой отраслевой природы, отличающихся направленностью на передачу имущества в пользование[2].

По этому поводу Д.Е. Потяркин сделал весьма важное замечание: именно безвозмездность как главное отличительное свойство договора ссуды и выступает объективной причиной необходимости в соответствующей конструкции применительно к передаче в пользование жилого помещения. Это связано, прежде всего, с тем, что любой договор найма жилого помещения предполагает эквивалентно-возмездную природу соответствующих отношений. Однако если наймодатель принимает решение о передаче жилого помещения в наем безвозмездно, то в таком случае речь должна идти о трансформации наемного обязательства в обязательство по безвозмездному пользованию жилым помещением[3].

Такие гражданско-правовые сделки, как аренда, ссуда и наем, объектами которых выступает жилое помещение, очевидно, обладают общими признаками, предопределенными, соответственно, общностью объекта, ввиду чего ставят вопрос о поиске критериев их дифференциации. Однако надо заметить, что подобные правоприменительные трудности могут возникнуть только в

---

[1] *Комментарий* к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1998. С. 243.

[2] *Романец Ю.В*. Безвозмездные договоры в Гражданском кодексе Российской Федерации // Право и экономика. 1998. №11. С. 13-17.

[3] *Потяркин Д.Е*. Указ. соч. С. 11.

отношении отграничения от смежных договорных конструкций найма жилья, относящегося к частному жилищному фонду индивидуального или коммерческого использования.

При решении вопроса об отграничении вышеуказанных договорных конструкций считаем возможным придерживаться следующей логики: если целью найма жилого помещения для нанимателя выступает необходимость личного проживания в жилом помещении, то речь должна идти о коммерческом найме. В том же случае, когда наниматель использует жилое помещение с целью обеспечения проживания в нем иных лиц, а сам не проживает в таком жилом помещении, то вероятнее всего сложившиеся отношения следует квалифицировать в качестве арендных. Следовательно, если наниматель, заключив договор коммерческого найма, примет решение о передаче жилого помещения в поднаем, то соответствующие отношения следует оформлять договором поднайма. В той же самой ситуации, когда наниматель арендует жилое помещение, возникающие с третьими лицами отношения могут быть оформлены либо договором коммерческого найма, либо договором безвозмездного пользования жилого помещения, что обусловлено возмездной либо безвозмездной природой соответствующих правоотношений. Дополнительным аргументом в пользу предложенных рассуждений является аналитический обзор таких норм права, как ст. 671 ГК РФ и ст. 60 и 100 ЖК РФ, содержащих указание на признак «проживания», свойственный договорам найма. Стало быть, если лицо изначально не преследует такой цели, то следует говорить о возникновении арендных отношений. Специально подчеркнем, что действующее гражданское законодательство не содержит императивного запрета на передачу жилого помещения в аренду. Так, в п. 2 ст. 671 ГК РФ обращается внимание на возможность сдачи в аренду жилого помещения юридическому лицу. Следовательно, указанная норма не запрещает сдачу жилого помещения и иным участникам имущественного оборота.

С точки зрения правовой квалификации договора, сложная ситуация возникает в случае отсутствия в тексте соответствующего договора условия о размере

арендной платы либо присутствие в нем условия об оплате только коммунальных платежей. В этом случае очевидно встает вопрос о квалификации соответствующей договорной конструкции в качестве договора безвозмездного пользования жилым помещением либо в качестве договора аренды (коммерческого найма)[1]. Думается, что разрешение подобного затруднения в каждом случае должно быть индивидуальным, стоит учитывать и презумпцию возмездности гражданско-правовых сделок.

Правовой основой договора безвозмездного пользования жилого помещения выступают ряд правовых норм, а именно ст. ст. 19, 30, 99 ЖК РФ. В указанных предписаниях содержится указание на допустимость предоставления жилого помещения для проживания в нем физическим лицам, а также для проживания в нем граждан – юридическим лицам. Однако несмотря на наличие указанных предписаний, законодательство и в этой части не лишено неудачных формулировок, создающих правоприменительные затруднения. Так, в ст. 19 ЖК РФ такой термин, как «безвозмездное пользование», используется только применительно к индивидуальному жилищному фонду. При этом указанный термин не применятся по отношению к коммерческому жилищному фонду. В то же время на практике весьма ожидаема ситуация, при которой жилое помещение коммерческого фонда сдается в аренду юридическому лицу, которое в свою очередь использует это жилое помещение для проживания своих работников. В таком случае отношения между юридическим лицом и работником могут быть оформлены договором безвозмездного пользования жилого помещения. Таким образом, смоделированная ситуация является ярким примером существования договорного правоотношения, опосредованного безвозмездным пользованием и наличествующего в жилищном фонде коммерческого использования. Думается, что расплывчатая формулировка п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ допускает описанную выше ситуацию.

[1] См.: п.12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

Неточность законодательной формулировки усматривается и в положении, содержащемся в ч. 2 ст. 30 ЖК РФ. Так, в указанной норме права, в частности, отмечается, что жилое помещение может предоставляться физическим лицам на основании договора безвозмездного пользования, а юридическим лицам – на основании договора аренды. Однако диспозитивный характер этой нормы права, а также открытый перечень договоров, которые могут быть заключены с юридическим лицом в отношении жилого помещения, содержащийся в п. 2 ст. 671 ГК РФ, свидетельствует о недопустимости ограничения сделок с жилыми помещениями, одной из сторон которых выступает юридическое лицо, только арендой. Следовательно, безвозмездное пользование жилыми помещениями – это конструкция, которая актуальная как для физических, так и для юридических лиц.

На основании изложенного, с учетом положений ст. 689 ГК РФ можно предложить следующую дефиницию рассматриваемого договора. По договору безвозмездного пользования жилым помещением (договору ссуды жилого помещения) одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (ссудодатель) – обязуется предоставить или предоставляет жилое помещение в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть предоставленное жилое помещение в том состоянии, в каком она его получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Вопрос о признаках договора безвозмездного пользования (ссуды) относится в научной литературе по жилищному праву к числу дискуссионных [1] . Единственным признаком, по поводу которого сомнений среди ученых-юристов нет, является безвозмездный характер договора ссуды. Наибольшую сложность представляет решение вопроса о реальной либо консенсуальной природе исследуемого договора, а также о количестве обязанных сторон.

Думается, что договор безвозмездного пользования может быть как реальным, так и консенсуальным. Решение этого вопроса напрямую зависит от того, как сформулировано соответствующее условие договора о моменте возникновения

[1] См., об этом подробнее: *Брагинский М.И., Витрянский В.В*. Указ. соч. С. 741.

прав и обязанностей сторон. Так, если в договоре указано, что с момента его заключения ссудодатель обязуется предоставить ссудополучателю жилое помещение, то такой договор следует квалифицировать в качестве консенсуального.

По поводу количества обязанных сторон договора безвозмездного пользования (ссуды) мы склонны признавать наличие двух видов договоров: тех, в которых обязанной является только одна сторона, и тех, в которых обязаны обе стороны соответствующего правоотношения. Так, договор ссуды будет носить двусторонне обязывающий характер в том случае, если он предусматривает одну из следующих (или одновременно все из перечисленных) обязанностей ссудодателя: во-первых, обязанность предоставить жилое помещение или иное имущество, являющееся объектом соответствующего договора (при консенсуальной конструкции ссуды); во-вторых, обязанность по осуществлению капитального ремонта объекта договора ссуды; в-третьих, обязанность по проведению текущего ремонта объекта договора ссуды.

Деятельный подход к пониманию предмета договора позволяет нам сформулировать следующее умозаключение относительно предмета договора безвозмездного пользования (ссуды): им выступают действия ссудодателя, направленные на предоставление жилого помещения в безвозмездное пользование ссудополучателя. В отличие от предмета договора, объект договор – это определённая вещь, а в нашем случае – жилое помещение, которое соответствует признакам, перечисленным в ст. 15 ЖК РФ и может быть частью индивидуального, специализированного или коммерческого жилищного фонда. Для того чтобы договор безвозмездного пользования жилого помещения считался заключенным, сторонам необходимо корректно сформулировать условие о его объекте, то есть такие признаки, которые позволяют максимально точно индивидуализировать жилое помещение. На это указывает как п. 2 ст. 689 ГК РФ, так и п. 3 ст. 607 ГК РФ. Поскольку жилое помещение – это, прежде всего, недвижимое имущество, постольку его уникальными характеристиками выступают адрес, а также кадастровый номер.

Контрагентами по договору безвозмездного пользования (ссуды) жилого помещения выступают ссудодатель и ссудополучатель. Ссудодатель – это собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо. Что же касается ссудополучателя, то его правовая характеристика всецело зависит от вида жилищного фонда, в котором находится объект ссуды. К примеру, ссудополучателем по договору ссуды, объектом которого выступает жилое помещение специализированного жилищного фонда, может быть только физическое лицо, которое имеет статус «нуждающегося в социальной защите», то есть отвечает критериям, установленным действующим законодательством.

В силу безвозмездной природы договора ссуды в отношении такого договора, в том числе и в том случае, если его объектом выступает жилое помещение, действуют общие ограничения, предусмотренные гражданским законодательством. Так, если юридическое лицо отнесено к числу коммерческих организаций, то такое юридическое лицо не вправе предоставлять принадлежащее ему имущество в безвозмездное пользование определённым категориям лиц[1]. Кроме того, гражданское законодательство не допускает безвозмездные сделки, заключенные между коммерческими организациями. Это касается и договора ссуды, поскольку такой договор относится к числу безвозмездных сделок.

Поскольку ни гражданское, ни жилищное законодательство не содержат специальных норм, регламентирующих форму договора безвозмездного пользования (ссуды), постольку можно сделать вывод о применимости к соответствующим отношениям общих положений о форме договора (сделки). В научной литературе широко обсуждается вопрос о необходимости позитивации государственной регистрации договора ссуды жилого помещения и права пользования, являющегося результатом заключения такого договора. Так, Е.А. Суханов утверждает, что обремененность жилого помещения правами ссудополучателя – есть серьезная преграда для использования жилого помещения, например, потенциальными покупателями такого жилого помещения,

[1] В их числе: учредитель такого юридического лица, его участник, руководитель, член органа управления или контроля.

поэтому у них должна быть реальная возможность получения достоверной информации и об этом обременении[1]. Аналогичный взгляд на обозначенную проблему выражен и в работе И. Исрафилова[2].

Наша позиция на этот счет отличается от приведенных выше научных воззрений в силу ряда причин. Так, безвозмездность договора ссуды придает этой конструкции свойство благодеяния, адресованного нуждающемуся в этом лицу. Поэтому на наш взгляд, было бы справедливым придать такой регистрации диспозитивный характер. Это будет способствовать освобождению сторон договора безвозмездного пользования (ссуды) от очередной бюрократической волокиты, связанной с необходимостью посещения регистрирующего органа. Заметим, что аналогичный подход использован законодателем применительно к правовому статусу отказополучателей и рентополучателей (ст. ст. 33, 34 ЖК РФ).

Несмотря на то что гражданско-правовое регулирование договора безвозмездного пользования (ссуды) в целом не вызывает серьезных нареканий, предлагаем остановиться на тех проблемных аспектах исследуемой договорной конструкции, которые вызваны спецификой объекта такого договора – жилого помещения. В ст. 693 ГК РФ содержится правило следующего содержания: если ссудополучатель получил вещь от ссудодателя, в которой обнаружил недостатки, то за ссудодателем закрепляется право выбора одного из двух вариантов поведения: потребовать от ссудодателя либо устранить недостатки, обнаруженные в объекте договора безвозмездного пользования, либо возместить расходы, вызванные необходимостью осуществления такого устранения, или расторгнуть соответствующий договор с возмещением реального ущерба. При этом в п. 2 указанной статьи сказано, что ссудодатель, который проинформирован о недостатках переданной в ссуду вещи и о решении ссудополучателя, может незамедлительно заменить объект ссуды. То есть вместо жилого помещения ненадлежащего качества предоставить жилое помещение надлежащего качества.

---

[1] *Гражданское право*: учебник: в 2 т. Т. 2. Полутом 1 / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 2000. С. 422.

[2] *Исрафилов И.* Безвозмездное пользование недвижимым имуществом// Законность. 2000. №12. С. 42. См., также: *Гражданское* право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 2. С. 295.

Однако такая замена применительно к столь специфическому и дорогостоящему объекту, как жилое помещение, вряд ли представляется возможной: большая редкость, если ссудодатель имеет в собственности не одно, а сразу несколько жилых помещений, что позволяет ему незамедлительно осуществить соответствующую замену[1]. В любом случае нужно иметь ввиду, что право на замену – это правомочие ссудодателя, а не его обязанность. Думается, что если договор безвозмездного пользования (ссуды) заключен в отношении жилого помещения специализированного жилищного фонда, то в таком случае предоставление иного жилого помещения взамен помещения, в котором обнаружены недостатки, целесообразнее зафиксировать как обязанность ссудодателя.

За ссудополучателем закрепляется комплекс обязанностей, предопределённых предоставленной возможностью пользоваться жилым помещением. Прежде всего, речь идет об обязанности соблюдать целевое предназначение жилого помещения[2].

Что касается обязанности ссудополучателя осуществлять текущий и капитальный ремонт жилого помещения, то, на наш взгляд, она должна быть поставлена в зависимость от вида жилищного фонда, к которому отнесено жилое помещение. Так, если объектом договора ссуды является жилое помещение индивидуального или коммерческого жилищного фондов, то вменение указанной выше обязанности ссудополучателю видится справедливым, особенно с учетом безвозмездной природы соответствующего договора. Иначе обстоят дела, когда объектом договора безвозмездного пользования (ссуды) является жилое помещение специализированного жилищного фонда, рассчитанного на отдельные категории граждан, нуждающихся в социальной защите. В этом смысле видится целесообразным дифференцированное правовое регулирование. Соответствующие изменения и дополнения могут быть внесены как непосредственно в нормы жилищного законодательства, так и в текст типового

---

[1] *Крашенинников П.В*. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М., 2005. 288 с.

[2] См., например: *Бойченко В.Н.* Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. 2005. № 8. С. 2-4.

договора[1], являющегося неотъемлемым средством правовой регуляции поведения сторон соответствующих сделок. Поскольку значение типовых договоров для правового регулирования жилищных отношений в целом сложно переоценить, считаем целесообразным предложить законодателю типовую форму и договора безвозмездного пользования жилым помещением, что внесет ясность в эту сферу общественных отношений, а также обеспечит высокую степень защищенности контрагентов по соответствующей сделке.

Срок договора безвозмездного пользования жилым помещением не является существенным условием: он может быть как указан в тексте соответствующего договора, так и оставлен без конкретизации. Если любая из сторон договора безвозмездного пользования (ссуды) пожелает отказаться от договора, то обязательным условием осуществления отказа служит лишь предупреждение об этом другой стороны по этой сделке. При этом законодатель устанавливает месячный срок, в который нужно известить контрагента о намерении отказаться от исполнения договора.

Срочный договор ссуды прекращается с истечением его срока, однако это правило не является абсолютным: если стороны договора не возражают против пролонгации договора ссуды, то по истечении срока его действия отношения сторон, возникающие из этого договора, считаются автоматически продленными на тех же условиях и без указания срока действия.

Статья 698 ГК РФ закрепляет право ссудодателя потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования (ссуды), если ссудополучатель фактически не исполняет обязанности, возникающие у него в связи с исполнением договора ссуды. К примеру, речь идет об обязанности поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, оплачивать коммунальные услуги, использовать занимаемое жилое помещение по назначению и т.д. Заметим, что ссудополучатель не вправе предоставлять занимаемое им по договору безвозмездного пользования (ссуды) жилое

[1] *Об утверждении* правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 (с послед. изм. и доп.) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст.697.

помещение третьим лицам. При этом речь идет как о ситуации, когда, предоставляя такое жилое помещение, ссудополучатель его покидает, так и о ситуации, при которой предоставление жилого помещения третьим лицам не сопряжено с выселением самого ссудополучателя. Подчеркнем, что сказанное касается как посторонних третьих лиц, так и членов семьи ссудополучателя, за исключением тех, которые непосредственно перечислены в договоре безвозмездного пользования (ссуды), а также за исключением несовершеннолетних детей ссудополучателя, пусть и не перечисленных в договоре ссуды.

Досрочное расторжение договора ссуды жилого помещения по требованию ссудополучателя может быть вызвано различными обстоятельствами. Так, в качестве такого обстоятельства может быть признан отказ ссудодателя передать ссудополучателю жилое помещение. Кроме того, расторгнуть договор безвозмездного пользования жилым помещением можно, если в таком жилом помещении обнаружены существенные недостатки, препятствующие нормальному использованию жилым помещением, о которых ссудополучателю на момент заключения договора было неизвестно.

Резюмируя вышеизложенное, сформулируем следующие общие выводы. Правовая регламентация договора безвозмездного пользования жилым помещением требует коррекции. Так, предлагаем внести изменения в действующее жилищное законодательство либо в гражданское, дополнив главу 36 ГК РФ ст. 701.1 следующего содержания:

«Особенности ссуды жилых помещений

1. По договору безвозмездного пользования жилым помещением (договору ссуды жилого помещения) одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (ссудодатель) – обязуется предоставить или предоставляет жилое помещение в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть предоставленное жилое помещение в том состоянии, в каком она его получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

2. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по договору ссуды, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из этого договора.

3. Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель:

использует жилое помещение не по назначению или с нарушением условий договора;

в течение более шести месяцев не вносит плату за коммунальные услуги и другие платежи на содержание жилого помещения;

без согласия ссудодателя вселил в жилое помещение третьих лиц, за исключением своих несовершеннолетних детей либо лиц, находящихся под его опекой или попечительством.

Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования:

при обнаружении недостатков, делающих невозможным проживание в жилом помещении;

если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемое жилое помещение».

Такая норма позволит предусмотреть специфику отношений, возникающих из договора безвозмездного пользования (ссуды), когда объектом соответствующего договора выступает жилое помещение, и одновременно «снять» те правоприменительные трудности, которые встречаются в судебной практике.

Говоря о выборе нормативного правового акта, в котором подобная норма могла бы найти отражение, следует отдать предпочтение Жилищному кодексу РФ как специальному отраслевому акту.

4.2.3. Договоры о вселении временных жильцов

В современной системе российского права жилищное законодательство демонстрирует высокую степень динамики, пополняясь новыми явлениями, дефинициями и в некоторых случаях даже субинститутами. Кроме того,

отечественный законодатель занимается актуализацией и некоторых давно известных институтов жилищного права, которые по-прежнему пользуются спросом среди участников имущественного оборота. В то же время действующее жилищное законодательство не лишено таких категорий, которые демонстрируют крайнюю консервативность и остаются неизменными со времён принятия ЖК РСФСР[1]. К числу последних мы бы отнесли «временных жильцов». Следует отметить, что нормы, посвященные этой категории участников жилищных правоотношений, не являются «мертвыми»: на практике вселение таких лиц происходит достаточно часто, что обостряет ряд дискуссионных вопросов, касающихся их правового статуса. При этом жилищно-правовая доктрина крайне невнимательна к соответствующим вопросам: правовой статус «временных жильцов» исследуется лишь фрагментарно и только на уровне периодической литературы[2].

Ранее правовой статус временных жильцов регламентировался ст. 65 и ст. 81 ЖК РСФСР, однако содержание указанных норм во многом сохранилось и в ныне действующем жилищном законодательстве. При этом современное правовое регулирование правового статуса временных жильцов стало несколько шире. Так, о возможности вселения таких жильцов упоминается в ряде статей ЖК РФ (ст. 80, 91.7, 126 ЖК РФ) и ГК РФ (ст. 680 ГК РФ). Анализ правовых предписаний, содержащихся в названных статьях, позволяет заключить, что правовое регулирование временных жильцов применительно к разным договорным конструкциям практически ничем не отличается. В самом общем виде правовой статус временных жильцов может быть описан следующим образом:

1) для вселения временных жильцов необходимо обоюдное согласие нанимателя (члена ЖК, ЖСК), а также членов его семьи, которые проживают совместно с ним;

---

[1] *Жилищный* кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) // Свод законов РСФСР. Т. 3 С. 7.

[2] См., например: *Крюкова Е.С.* К вопросу о правах временных жильцов // Семейное и жилищное право. 2006. № 4. С. 18–20; *Наумова Р.Л.* Проживание временных жильцов // Жилищное право. 2008. № 5. С. 45–51; *Сабонина О.В.* Временные жильцы // Жилищное право. 2010. № 6. С. 115–120.

2) для вселения временных жильцов необходимо соблюсти обязательный порядок предварительного уведомления наймодателя;
3) срок проживания «временных жильцов» ограничен шестью месяцами;
4) проживая в жилом помещении в статусе «временных жильцов», последние в свою очередь не получают самостоятельного права пользования жилым помещением;
5) за действия временных жильцов ответственным остается наниматель;
6) если наниматель и члены его семьи устанавливали конкретный срок, в течение которого временным жильцам позволено проживать в жилом помещении (но не более шести месяцев), то по окончании этого срока временные жильцы обязаны покинуть занимаемое жилое помещение;
7) если наниматель и члены его семьи не устанавливали конкретный срок, в течение которого временным жильцам позволено проживать в жилом помещении, то временные жильцы обязаны покинуть занимаемое жилое помещение в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования, которое может быть инициировано как нанимателем, так и членами его семьи.

Очевидно, что вселить временных жильцов вправе и собственник жилого помещения индивидуального жилищного фонда. В основе подобного вселения лежит соответствующее соглашение между собственником и временным жильцом. Специфика такого соглашения заключается в том, что собственник не освобождает жилое помещение, а остается проживать в нем с временным жильцом – вселяет такого жильца с целью обеспечения его возможностью пользоваться жилым помещением в течение определенного времени. При этом вселение временного жильца не означает придание последнему статуса члена семьи собственника.

Вообще следует отметить, что действующее гражданское и жилищное законодательство исходят из недопустимости ограничения прав собственника жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных законом. Поэтому никаких законодательных препятствий к заключению соглашений между

собственником и временным жильцом не имеется. Напротив, ч. 2 ст. 30 ЖК РФ содержит открытый перечень оснований, которые могут выступить юридическими фактами, лежащими в основе предоставления жилого помещения во временное владение и (или) пользование. Аналогичную точку зрения в этом вопросе занимает и Ю.К. Толстой[1].

Все вышесказанное позволяет нам предложить следующую доктринальную дефиницию такого участника жилищных отношений, как «временный жилец». Временный жилец – это гражданин (физическое лицо), вселенный в жилое помещение его собственником, нанимателем такого помещения либо членом жилищного или жилищно-строительного кооператива для безвозмездного временного проживания в нем на условиях, установленных законодательством и определённых соглашением между вселяющим лицом и временным жильцом.

Правовой статус временных жильцов, как и иных субъектов жилищного права, предопределен комплексом прав, обязанностей и особенностью юридической ответственности. Так, в числе основных прав временных жильцов следует назвать: право использовать жилое помещение с целью личного проживая; право потреблять коммунальные услуги в надлежащем объеме и надлежащего качества; пользоваться конституционным правом на неприкосновенность жилища; вселять в жилое помещение своих несовершеннолетних детей[2].

Кроме прав, жилищное законодательство, безусловно, предусматривает и ряд обязанностей, которые возлагаются на временных жильцов, а именно: использовать жилое помещение по назначению, не допускать его порчу либо иное ухудшение, не нарушить права и интересы соседей, своевременно вносить плату за коммунальные услуги и т.д.

Что касается особенностей юридической ответственности исследуемой нами категории участников жилищных отношений, то по этому поводу ни жилищное, ни гражданское законодательство не содержат специальных норм. Однако сказанное не стоит расценивать, как невозможность привлечения временных

---

[1] *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2011. С. 71–72.
[2] Такое положение соответствует содержанию ст. 20 ГК РФ, ст. ст. 54, 55 СК РФ.

жильцов к юридической ответственности. Думается, что любое грубое нарушение обязанностей временных жильцов может быть основанием для предъявления в судебном порядке требования об их выселении. При этом заявителем в таком случае может быть любое лицо, чье право нарушено действиями временных жильцов. Очевидно, что в первую очередь речь идет о собственнике жилого помещения, нанимателе либо членах его семьи.

Мы уже отмечали ранее, что правовой статус временных жильцов сопряжен с безвозмездным характером их проживания. Следовательно, если соглашением установлена плата за проживание временных жильцов, то следует констатировать, что речь должна идти о таких договорных конструкциях, как наем или поднаем.

Поскольку действующее жилищное законодательство содержит императивное требование о строгом соблюдении шестимесячного срока проживания временных жильцов, постольку проживание указанной категории лиц за рамками шестимесячного срока следует расценивать в качестве нарушения жилищно-правового нормативного предписания.

В связи с отсутствием в жилищном законодательстве норм об ответственности временных жильцов за нарушение жилищного законодательства, представляется необходимым дополнить ст. 680 ГК РФ и ст. 80 ЖК РФ следующей нормой: «Если временный жилец использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, суд по требованию любого заинтересованного лица вправе принять решение о выселении такого жильца без предоставления ему другого жилого помещения».

Возникновение правоотношения между временным жильцом и собственником/нанимателем/пайщиком по поводу использования жилого помещения опосредовано сложным юридическим составом, включающим в себя, как минимум, два юридических факта: во-первых, совершение такого юридического факта-сделки, как заключение соглашения между указанными лицами; во-вторых, фактические вселение временного жильца в жилое помещение. Весьма сложным представляется решение вопроса о правовой

природе первого из названных юридических фактов. Так, Л.Ю. Михеева отмечает: соглашения, которые опосредуют вселение временных жильцов, очень похожи на договор безвозмездного пользования (ссуды). Поскольку подобные соглашения не обладают самостоятельным характером, постольку их следует квалифицировать в качестве разновидностей ссуды [1]. Е.А. Солопова, занимая схожую точку зрения, отмечает, что само по себе вселение временных жильцов свидетельствует о заключении договора ссуды [2]. Таким образом, позиция обозначенных ученых, квалифицирующих исследуемые соглашения о вселении временных жильцов, сводится к отождествлению их с договорами безвозмездного пользования (ссуды), что в свою очередь обусловлено безвозмездной природой подобных сделок.

Иная точка зрения высказана Е.В. Богдановым, по мнению которого временные жильцы и ссудополучатели – это разные участники жилищных и гражданских отношений хотя бы в силу того, что в основе возникновения их прав в отношении занимаемого жилого помещения лежат разные юридические факты-основания. Какой из этих юридических фактов-оснований ляжет в основу соответствующих отношений, решает наниматель и члены его семьи[3]. Высказанную точку зрения поддерживает и Е.С. Крюкова, добавляя, что безвозмездность правового статуса временного жильца сближает его с правовым статусом ссудополучателя[4].

На наш взгляд, соглашение о вселении временных жильцов – это самостоятельная гражданско-правовая конструкция, не тождественная поименованным в гражданском законодательстве договорам. Наша позиция может быть поддержана рядом следующих аргументов.

Принципиальная разница между договором безвозмездного пользования и соглашением о вселении временных жильцов заключается в объекте соответствующих договоров. Так, объектом договора безвозмездного пользования

---

[1] *Михеева Л.Ю.* Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

[2] *Постатейный* комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. С. 366.

[3] *Богданов Е.В.* Право на жилище. Минск: Изд-во «Университетское», 1990. С. 64–65.

[4] *Крюкова Е.С.* Указ. соч. С. 19.

(ссуды) выступает индивидуально-определённая вещь: в нашем случае такой вещью выступает изолированное жилое помещение, поставленное на кадастровый учет. При этом сущность договора безвозмездного пользования (ссуды), очевидно, предполагает, что пользоваться этой индивидуально-определенной вещью будет ссудополучатель с отстранением самого собственника от пользования помещением. Иная ситуация возникает при вселении временных жильцов. Соглашение о вселении временных жильцов, как мы уже на это обратили внимание ранее, не исключает (а даже, напротив, предполагает) проживания в этом жилом помещении нанимателя (собственника) и членов его семьи. Здесь и кроется специфика исследуемых соглашений, доказывающая их самостоятельный характер.

Еще одним аргументом в поддержку избранной нами позиции об отграничении соглашений о вселении временных жильцов от договоров безвозмездного пользования (ссуды) является само жилищное законодательство, которое в норме ч. 1 ст. 91.7 ЖК РФ и норме ч. 3 этой же статьи акцентирует внимание на разность соответствующих юридических фактов. Так, анализ указанных предписаний позволяет сформулировать следующий общий вывод: у нанимателей по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования есть право вселять временных жильцов, но нет права заключать договоры безвозмездного пользования в отношении соответствующего жилого помещения.

Подводя итог нашим рассуждениям относительно исследуемой договорной конструкции, сформулируем общие признаки соглашения о вселении временных жильцов. Такое соглашение следует считать непоименованным в ГК РФ (нетипизированным) гражданско-правовым договором, которое может носить как реальный, так и консенсуальный[1] характер, отличается безвозмездной природой, является односторонне обязывающим, может быть заключено как в устной, так и в письменной форме.

[1] Е.А. Суханов склонен рассматривать такие договоры как консенсуальные. См.: *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. М.: Статут, 2015. Т. 2. С. 409.

4.2.4. Договоры о порядке проживания членов семьи

Обладание статусом «члена семьи» субъекта жилищных правоотношений – это не почетная миссия, а одна из наиболее распространенных в нашей стране форм удовлетворения жилищной потребности. Это предопределено как ограниченностью жилья, так и его дороговизной, что само по себе требует поиска альтернативных вариантов решения жилищной проблемы, кроме приобретения жилья в собственность либо на другом законном основании. Именно поэтому изучение правового статуса членов семьи, а также тех юридических фактов, которые эти статусы опосредуют, весьма популярно. Однако невзирая на обозначенное обстоятельство, ряд вопросов в указанной области остаются за рамками научных разработок. Так, к числу таких вопросов следует отнести определение правовой сущности соглашения, лежащего в основе вселения лица в рассматриваемом статусе. Недостаточное внимание ученых-юристов оказывает очевидное негативное влияние на развитие теории правовых статусов членов семьи участников жилищных отношений. Следует отметить, что важность обозначенного соглашения связана, прежде всего, с тем, что именно оно является первичным юридическим фактом, лежащим в основе возникновения соответствующих отношений. Особенность подобных соглашений – в подробном регулировании объема прав и обязанностей, которые получает член семьи нанимателя. Это не характерно для соглашений, направленных на определение правового положения членов семьи собственника жилого помещения.

Члены семьи приобретают жилищно-правовой статус в результате сложного юридического состава, элементами которого выступают фактическое вселение в жилое помещение и соглашение о порядке проживания членов семьи[1].

Считаем принципиально важным уделить особое исследовательское внимание первому из названных юридических фактов – соглашению о порядке проживания членов семьи, которое в литературе зачастую называется соглашением о вселении членов семьи. При изучении данного юридического факта начать следует с

[1] Подробнее о юридическом составе и фактическом вселении членов семьи собственника жилья см., например: *Формакидов Д.А.* Вещное право проживания. СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. С. 85-93.

поиска критериев дифференциации этого соглашения и договора безвозмездного пользования (ссуды). Решение этой задачи позволит установить место соглашения о порядке проживания членов семьи в системе гражданско-правовых договорных конструкций, опосредующих жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями.

Прежде всего, следует отметить, что общность сопоставляемых договорных конструкций прослеживается через признак безвозмездности, характерный для каждой из них. Однако поиск иных критериев единства этих договоров не дает сколько-нибудь положительных результатов. В то же время «безвозмездность» как потенциальный критерий тождественности соглашения о порядке проживания и договора безвозмездного пользования (ссуды) не может быть признан нормообразующим или системообразующим признаком. Так, безвозмездность характерна и для ряда иных гражданско-правовых конструкций, в том числе рассмотренных нами ранее. Например, речь идет о договоре социального найма жилого помещения. Однако вопрос о тождестве этого договора и, например, договора безвозмездного пользования (ссуды) при этом не ставится как таковой. Очевидно, что у этих гражданско-правовых конструкций разные основания возникновения, отличные друг от друга комплексы прав и обязанностей сторон соответствующих правоотношений, дифференцируемый объем юридической ответственности и т.д.

Кроме того, самодостаточность договоров о порядке проживания в системе договорных конструкций может быть доказана рядом следующих обстоятельств. Из анализа ст. 689, 607 и 130 ГК РФ напрашивается совокупный вывод о том, что объектом договора безвозмездного пользования (ссуды) является только изолированное жилое помещение (либо его часть), отвечающее признакам, зафиксированным в ст. 15 ЖК РФ, и являющееся при этом индивидуально-определенной недвижимой вещью[1], главным отличительным признаком которой можно считать уникальный кадастровый номер. Стало быть, по договору ссуды

[1] См.: ст. 130 ГК РФ в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ // Российская газета. № 149. 08.07.2016.

ссудодатель передает изолированное индивидуально-определённое жилое помещение либо его часть (изолированную комнату), физически свободную. Последнее означает, что сам ссудодатель (или члены его семьи) отстраняется от использования этого жилого помещения. В этом проявляется сущность «передачи» жилого помещения.

Иная ситуация возникает в том случае, если подлежит заключению соглашение о порядке проживания членов семьи. В этом случае фактической передачи вещи, то есть жилого помещения, не происходит в том смысле, что собственник или наниматель не освобождает жилое помещение – остается в нем проживать. Заключая подобное соглашение, член семьи получает не жилое помещение, а возможность проживать в нем в соответствующем статусе. При этом проживание члена семьи в таком случае, как правило, сопряжено с проживанием в этом же жилом помещении и иных лиц (собственника, пайщика, нанимателя, поднанимателя, иных лиц, вселяемых в статусе членов семьи). Сказанное в совокупности представляет собой системообразующий критерий дифференциации соглашения о вселении членов семьи от иных смежных гражданско-правовых конструкций.

Еще одним критерием, позволяющим проводить разграничение правовых статусов членов семьи и ссудополучателей, является правило о текущем и капитальном ремонте. Так, согласно ст. 695 ГК РФ, по общему правилу, названное правило является обязанностью ссудополучателя.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что самостоятельность соглашения о порядке проживания лиц в качестве членов семьи предопределена наличием у этого договора системообразующих признаков, позволяющих проводить его дифференциацию от смежных гражданско-правовых конструкций (прежде всего, обусловленных спецификой объекта и содержания соглашения).

Мы исходим из того, что договор о порядке проживания членов семьи образует самостоятельный договорный тип. Следующая исследовательская задача – подтвердить либо опровергнуть тезис о существовании в рамках указанного типа

нескольких договорных видов, отличающихся по такому признаку, как вселяющий субъект.

Акцентируя внимание на субъектах договора о порядке проживания членов семьи, сразу отметим, что обе стороны такой сделки представлены только физическими лицами. Итак, лицо, вселяющее члена семьи, – это собственник жилого помещения, наниматель, поднаниматель, пайщик ЖК, ЖСК, ЖНК. Что касается «вселяемого», то им может быть как действительный член семьи вселяющего, то есть лицо, связанное с ним отношениями родства или свойства, так и член семьи, получающий такой статус на иных законных основаниях. В этом смысле все соглашения о порядке проживания могут быть дифференцированы по вселяющему субъекту. Однако это не единственный критерий. Отличие можно проводить и по такому признаку, как порядок вселения члена семьи. Он не идентичен.

Во-первых, если речь идет о вселении в качестве члена семьи в жилое помещение, принадлежащее вселяющему на праве собственности, то в таком случае мнение иных лиц не учитывается, родственные связи не устанавливаются, нормы площади не рассчитываются. Единственное ограничение, которое следует принимать во внимание, – это наличие иных собственников у соответствующего жилого помещения. В силу ст. 246–247 ГК РФ, их мнение, безусловно, учитывается.

Во-вторых, если речь идет о вселении в качестве «постоянно проживающих с нанимателем» в жилое помещение, являющееся объектом коммерческого найма, то в таком случае требуется: (1) три вида согласий (от наймодателя, от нанимателя, от лиц, постоянно проживающих с ним); (2) учет требований законодательства о норме общей площади жилого помещения в расчете на одного человека. По поводу второго из двух перечисленных компонентов вселения следует согласиться с высказанным в научной литературе замечанием следующего характера: в действующем законодательстве применительно к

описанной ситуации такой нормы нет[1]. Иную позицию в этом вопросе занимает Ю.К. Толстой. Он считает, что ст. 679 ГК РФ, во-первых, посвящена такой специфической категории, как «постоянно проживающие с нанимателем лица», а во-вторых, диктует необходимость учета нормы предоставления[2].

В-третьих, если речь идет о вселении нанимателем в качестве членов семьи своего супруга, своих детей или своих родителей в жилое помещение, являющееся объектом социального найма или найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, то в таком случае требуется: два вида согласий, сделанных в письменной форме (от членов семьи нанимателя; от временно отсутствующих членов семьи нанимателя).

В-четвертых, если речь идет о вселении нанимателем в качестве членов семьи иных лиц, не являющихся по отношению к нанимателю супругом, детьми или родителями, в жилое помещение, являющееся объектом социального найма или найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, то в таком случае требуется: (1) три вида согласий, сделанных в письменной форме (от членов семьи нанимателя; от временно отсутствующих членов семьи нанимателя; от наймодателя); (2) учет требований законодательства об учетной норме площади жилого помещения в расчете на одного человека (по инициативе наймодателя).

В-пятых, если речь идет о вселении в качестве членов семей в жилое помещение, являющееся объектом специализированного жилищного найма или жилищного кооператива, то в таком случае нормативно установленный порядок вселения вообще отсутствует. Однако мы уверены, что отсутствие подобного порядка не означает недопустимости подобного вселения.

Теперь предлагаем рассмотреть особенности выселения членов семей, которые также дифференцируются по субъектам жилищных отношений.

---

[1] *Постатейный* комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / Н.А. Баринов, К.П. Беляев, Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. Т. 1. с.

[2] *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. С. 119-120.

К примеру, если речь идет о прекращении семейно-правовой связи между нанимателем по договору найма жилого помещения фонда коммерческого использования, социального использования и специализированного жилищного фонда и членом его семьи, то такое прекращение не влечет утраты права пользования занимаемым жилым помещением. Из этого следует лишь один очевидный вывод – о самостоятельности права пользования жилым помещением и его независимости от семейно-правовой связи.

Совершенно иначе разрешается аналогичная ситуация в случае, когда жилое помещение является объектом индивидуального жилищного фонда. В этом случае утрата статуса «члена семьи» в семейно-правовой смысле означает и утрату этого же статуса в жилищно-правовом смысле, то есть речь идет о фактической утрате права пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника жилого помещения. Из этого общего правила есть лишь одно исключение, являющееся, скорее всего, не продуманным решением отечественного законодателя, а исторической особенностью жилищного законодательства. Речь идет о приватизации, то есть ситуации, при которой ныне существующий в статусе «бывшего» член семьи собственника имел право проживания в жилом помещении и, как следствие, право на участие в приватизации в момент ее осуществления, но отказался от участия в ней.

Отметим, что действующее жилищное законодательство не содержит норм, которые регламентируют правовой статус членов семей поднанимателей жилья, равно как и соглашения, опосредующие их вселение.

Все рассмотренные выше особенности договоров о порядке проживания, дифференцированные нами по разным признакам (как по вселяющему субъекту, так и по содержанию соответствующих соглашений), не позволяют квалифицировать эти соглашения в качестве самостоятельных договорных конструкций ввиду отсутствия у каждого из них нормообразующих системных особенностей, отличающих их друг от друга. Следовательно, договор о порядке проживания членов семей, независимо от статуса вселяющего субъекта, является единым гражданско-правовым договором, направленным на предоставление

жилого помещения в пользование. Такое соглашение следует квалифицировать в качестве непоименованного в ГК РФ договорного типа, не имеющего специальных видов. С точки зрения гражданско-правовой характеристики, такой договор является безвозмездным, односторонне обязывающим, направленным на передачу имущества в пользование, реальным либо консенсуальным[1].

Отдельного внимания заслуживает вопрос о форме договора о порядке пользования жилым помещением членами семьи. Поскольку специальных правил, регламентирующих этот вопрос, ни гражданское, ни жилищное законодательство не содержат, постольку к исследуемому нами соглашению следует применять общие правила о формах сделки[2]. Толкование взаимосвязанных норм ГК РФ (в частности ст. 158–162, 679 ГК РФ) и ЖК РФ (в частности ст. 30,31, 69, 70, 91.7, 100 ЖК РФ) позволяет нам выдвинуть умозаключение об отсутствии необходимости фиксации обязательной письменной формы соглашения о вселении членов семьи. Очевидно, что еще менее убедительной видится идея об осуществлении обязательной государственной регистрации таких соглашений либо обременений, основанных на таких соглашениях.

Говоря о существенных условиях договора о порядке пользования членов семей, мы придерживаемся мнения относительно наличия у него единственного существенного условия – предмета. Под предметом мы предлагаем понимать действия вселяющего лица по предоставлению права пользования конкретным жилым помещением вселяемому. В этом смысле следует признать, что признание подобного соглашения незаключенным гипотетически возможно только в случае недостижения согласия об объекте соглашения. В свою очередь под объектом договора следует понимать жилое помещение, создающее для вселяемого лица правовые и фактические условия для удовлетворения потребности в жилье. В этом смысле стоит отметить, что именно в объекте договора заключена

---

[1] Е.А. Суханов склонен рассматривать такие договоры как консенсуальные. См.: *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. М.: Статут, 2011. Т. 2. С. 409.

[2] Аналогичная правовая позиция по поводу соглашений о вселении членов семьи собственника высказана в п.12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

принципиальная разница между соглашением о порядке пользования членов семьи и договорами найма, поднайма, ссуды.

Поскольку договор о порядке пользования члена семьи квалифицирован нами в качестве нетипизированного гражданско-правового договора, постольку к нему применимы все общие положения о сделках и договорах, в том числе предусмотренные законодательством основания для признания сделок недействительными.

В рамках настоящего исследования представляет интерес и содержание правового статуса членов семьи. Предлагаем остановить внимание на нем.

Прежде всего, стоит заметить, что общая норма, регламентирующая правовой статус члена семьи собственника жилого помещения и текстуально расположенная в ст. 31 ЖК РФ, носит диспозитивный характер, позволяя сторонам соответствующих отношений самостоятельно урегулировать возникшую между ними на основании соглашения о вселении обязательственно-правовую связь [1] . Аналогичное правовое регулирование предусмотрено отсылочной нормой ст. 100 Жилищного кодекса РФ в отношении членов семьи нанимателя служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда.

В то же время нормы, регламентирующие правовой статус члена семьи нанимателей жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда (за исключением служебных помещений) и текстуально расположенные в ст. 69, 91.8, 100 ЖК РФ, носят императивный характер. В этой связи кажется весьма уязвимой позиция, высказанная Е.А. Сухановым. Так, по его мнению, из принципа равенства прав и обязанностей нанимателя по социальному найму и членов его семьи есть ряд исключений. К примеру, если в жилое помещение, являющееся объектом

[1] В соответствии с п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

социального найма, на правах нового члена семьи вселяется жена сына нанимателя, то она должна заключить со всеми проживающими в таком помещении лицами (нанимателем, членами его семьи) устный договор, определяющий негласный порядок пользования таким жилым помещением, например, в части проживания такой жены и ее супруга в одной из комнат жилого помещения[1].

Что касается членов семей пайщиков жилищных кооперативов, то их правовой статус законодательством специального не регламентирован, хотя законодатель упоминает об их следующих правах: давать согласие на вселение временных жильцов и поднанимателей; преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при определенных условиях (ст. ст. 126, 128, 131 ЖК РФ).

Думается, что ныне существующая нормативная платформа, составляющая правовую базу договоров о порядке пользования членов семей и их правового статуса, отличается крайне слабой сформированностью, что позволяет нам выдвинуть ряд предположений относительно прав и обязанностей этих субъектов жилищного права. Члены семьи обладают «классическими» для жилищно-правового статуса правами и обязанностями. Например, они вправе использовать жилое помещение для проживания в нем, вселять своих несовершеннолетних детей, пользоваться коммунальными услугами и т.д. В то же время члены семьи не вправе допускать порчу или повреждение жилого помещения, нарушать права и законные интересы соседей и т.д. Важно отметить, что в отношении членов семьи установлена солидарная с лицом, вселяющим их, ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

Под договором о порядке пользования жилым помещением членами семьи мы предлагаем понимать гражданско-правовой договор, согласно которому собственник жилого помещения, наниматель, поднаниматель, пайщик ЖК, ЖСК, ЖНК вселяет или обязуется вселить гражданина в жилое помещение в качестве

---

[1] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 406.

постоянно или временно проживающего члена своей семьи на условиях возмездного или безвозмездного пользования этим помещением наравне с вселяющим его лицом.

Думается, что включение в ГК РФ или ЖК РФ общих норм о договоре о порядке пользования членов семьи и об их правовом статусе было бы весьма уместным.

4.2.5. Договоры аренды и субаренды жилых помещений

Как уже было отмечено в рамках настоящего исследования, общность возможного объекта отношений аренды, ссуды и найма требует четкого разграничения трех договоров, регулирующих соответствующие общественные отношения, в первую очередь в целях упорядочивания правоприменительной практики в соответствующей области права. Основную проблему составляет разграничение договоров, заключаемых в отношении жилых помещений частного жилищного фонда. В государственном и муниципальном жилищных фондах в случае наличия пробела договорного регулирования достаточно обратиться к административному акту – решению уполномоченного органа власти, которым соответствующее помещение было предоставлено. Кроме того, передача жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов социального использования и специализированных помещений по договорам аренды невозможна в силу закона. В частном же жилищном фонде само по себе название договора, подписанного сторонами, не означает признания возникших между ними правоотношений, соответствующими данному названию. Правоприменитель в любом случае обязан будет оценить содержащиеся в договоре условия и возникшие между сторонами юридико-фактические отношения.

Необходимость анализа указанного разграничения договоров обусловлена и частотой заключаемых на практике договоров аренды жилой недвижимости. Несмотря на то что при появлении части 2 ГК РФ, было высказано мнение о том, что: «аренда в жилищной сфере утратила свое значение и полностью заменена

договором коммерческого найма» [1], появление, например, категории «апартаменты», актуализировало заключение договоров аренды нежилых помещений, которые в какой-то момент могут быть признаны законодателем жилыми.

До того, как перейти к анализу арендных и субарендных договорных конструкций, необходимо определиться с критериями разграничения договоров найма, ссуды и аренды жилых помещений.

Разграничение найма жилых помещений и аренды жилых помещений должно проводиться одновременно по двум критериям – цель заключения договора (имеется в виду та цель, которую преследует лицо, получающее помещение во временное возмездное владение и пользование) и одновременно субъект пользования.

Камнем преткновения стала норма п. 2 ст. 671 Гражданского кодекса РФ, согласно которой «юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) в пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан». Эта норма породила две противоположные точки зрения.

Сторонники первой полагают, что арендаторами жилых помещений, исходя из приведенной нормы, могут выступать лишь юридические лица, а гражданам жилые помещения могут предоставляться только внаем. К примеру, по мнению Е.Ю. Цукановой, контрагентами по арендной сделке, объектом которой выступает жилое помещение, могут быть только юридические лица, которые, в свою очередь, обязаны соблюдать функциональное предназначение жилого помещения, а именно использовать его только для проживания физических лиц[2]. Аналогичная позиция неоднократно высказывалась в юридической литературе[3].

---

[1] *Сосипатрова Н.Е.* Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. № 4. С. 14.

[2] *Цуканова Е.Ю.* Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 43-46.

[3] См., например: *Лейба А.* Аренда жилых помещений юридическими лицами // Жилищное право. 2014. № 12. С. 33-44; *Завидов Д.Б.* Договор аренды в современном гражданском праве

О.В. Кириченко вообще считает основным критерием разграничения найма и аренды жилья «потребительский характер» договоров найма: у договоров социального и коммерческого найма жилых помещений наличествует некий общий признак, который способен обеспечить надлежащую дифференциацию этих договорных конструкций от аренды. Этим признаком выступает потребительский характер названных гражданско-правовых сделок. Акцентуация внимания законодателя на таком признаке сопряжена с необходимостью обеспечения дополнительной защиты слабой стороны сделки – гражданина, имеющего статус «потребителя»[1].

В противовес высказанной точке зрения можно привести справедливое замечание М.И. Брагинского, В.В. Витрянского: истинный смысл, заложенный законодателем в предписание, содержащееся в п. 2 ст. 671 ГК РФ, следует истолковывать так. Коль скоро само юридическое лицо, будучи фиктивным образованием, имеет ряд объективных ограничений (в нашем случае не может «само» проживать в жилом помещении, располагать в нем свои производственные отделы и т.д.), оно должно строго соблюдать предназначенность жилого помещения именно для проживания, поэтому единственными субъектами, могущим это реализовать, являются физические лица. Думается, что законодатель нормой п. 2 ст. 671 ГК РФ хотел донести только это единственное ограничение, иных субъектных ограничений рассмотренная норма не предполагает[2].

Действительно, юридические лица не могут выступать в отношениях найма на стороне нанимателя. Согласно всем действующим легальным дефинициям договоров найма нанимателем всегда выступает лишь гражданин – физическое лицо. Если в качестве пользователя в договоре указано лицо юридическое, то при

России [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс», 2004; *Манько О.В., Иванова В.Е., Апрометкин А.Д.* Проблемные вопросы договора аренды жилых помещений. Актуальные научные исследования в современном мире // Переяслав. 2020. Вып. 12(68). Ч. 6. С. 97-102.

[1] *Кириченко О.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения и смежные гражданско-правовые договоры // Нотариус. 2007. № 4. С. 20.

[2] *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Договоры о передаче имущества. М., 2002. С. 658.

возмездности договора мы имеем дело только с арендой или субарендой, при безвозмездности – с договором ссуды (безвозмездного пользования). Иных договорных конструкций, опосредующих удовлетворение потребностей юридических лиц в жилых помещениях, в действующем гражданском праве России не содержится.

Когда на стороне пользователя жилого помещения выступает физическое лицо, для разграничения договоров пользования подключаются еще два критерия – цель пользования и возмездность.

При безвозмездности договора отношения сторон могут регулироваться с помощью договоров ссуды, договоров о вселении членов семьи, договоров о вселении временных жильцов. Разграничение и особенности этих соглашений были рассмотрены ранее в настоящей главе.

Когда речь идет о возмездном пользовании жилым помещением физическим лицом, необходимо руководствоваться целью, с которой данный договор заключался. Если наниматель использует жилое помещение для личного проживания, мы имеем дело с договором коммерческого найма, если же арендатор использует данное помещение для проживания других граждан (не жил в нем и не имеет такого намерения), мы имеем дело с договором аренды. Причем в первом случае последующее возмездное предоставление нанимателем жилья третьим лицам – договор поднайма, а во втором – коммерческого найма или ссуды, в зависимости от его возмездности. Данный вывод подтверждается указанием ст. 671 ГК РФ, а также ст. 60 и 100 ЖК РФ на предоставление жилого помещения по договорам найма нанимателям для проживания в этом помещении. При отсутствии у нанимателя специальной цели – личного проживания в помещении договор автоматически становится договором аренды. Кроме того, законодательство не содержит прямого запрета на передачу жилья гражданину по договорам аренды. Пункт 2 ст. 671 ГК РФ включает лишь указание на возможность предоставления жилья юридическим лицам по договорам аренды, не запрещая передачу жилья по этому договору иным участникам гражданского оборота.

Наиболее сложная ситуация возникает в случае предоставления гражданину жилого помещения по договору, в котором стороны не указали размер арендной платы либо указали лишь то, что наниматель обязан вносить коммунальные платежи. Считать ли такой договор договором ссуды либо договором аренды или коммерческого найма[1]? Очевидно, в каждом конкретном случае суд должен принимать решение исходя из буквального толкования текста всего договора, выясняя точную волю сторон при его заключении, а также учитывая презумпцию возмездности гражданско-правовых договоров.

Еще одна неоднозначно толкуемая норма содержится в ч. 2 ст. 30 ЖК РФ: «Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании…».

Эта норма не содержит прямого указания на возможность заключения договора аренды жилых помещений с гражданами, но не содержит она и такого запрета. На несовершенство нормы указывает и то, что в отношении юридических лиц – пользователей законодатель выделяет лишь договор аренды, умалчивая о возможных ссуде и субаренде.

Изложенные обстоятельства позволяют сформулировать следующие основные положения о договорах аренды и субаренды жилых помещений.

По договору аренды жилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору жилое помещение за плату во временное владение и пользование, а арендатор обязуется принять помещение, вносить плату за пользование этим помещением и использовать его исключительно для проживания граждан.

Договор является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим.

---

[1] См.: п.12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

Договор аренды жилого помещения является самостоятельной разновидностью договоров аренды, а не договоров найма. Арендодателем по такому договору выступает собственник жилого помещения – любой участник имущественного оборота или уполномоченное им лицо.

Арендатором может также выступать любой участник гражданского оборота. Е.С. Селиванова, проведя краткий, но интересный анализ истории становления и развития отечественного законодательства о договоре аренды жилых помещений, считает необходимым разграничить на законодательном уровне случаи аренды жилья юридическими лицами и публично-правовыми образованиями[1]. Однако вряд ли можно найти в договорах с участием этих субъектов серьезные системообразующие различия, влияющие на нормообразование.

Первым существенным условием договора является его предмет – действия арендодателя по предоставлению жилого помещения во владение и пользование арендатора. Соответственно объектом договора аренды жилого помещения выступает жилое помещение частного, государственного или муниципального жилищных фондов коммерческого использования либо жилое помещение индивидуального частного жилищного фонда.

В рамках действующего правового регулирования вторым существенным условием договора аренды жилого помещения выступает цена договора – арендная плата (ст. 654 ГК РФ). Эта цена может определять путем указания твердой денежной суммы либо порядка ее определения (например, за метр общей или жилой площади). При этом необходимо учитывать особенности определения общей площади жилого помещения, установленные ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Если речь идет об аренде жилого дома, то в силу нормы п. 2 ст. 654 ГК РФ установленная договором плата за пользование домом будет включать и плату за пользование земельным участком, на котором этот дом находится.

Срок договора аренды жилого помещения, как и другие условия, за исключением предмета и цены договора, к существенным условиям не относится. Однако срок договора будет влиять на необходимость государственной

[1] *Селиванова Е.С.* Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. № 6. С. 34-38.

регистрации договора в ЕГРН либо отсутствие такой необходимости. В соответствии со ст. 651 ГК РФ договоры аренды жилых помещений, заключенные на срок не менее года, подлежат обязательной государственной регистрации.

Форма договора простая письменная путем составления единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы этого договора влечет его недействительность.

Рассмотрим те права и обязанности, которую формируют основное содержательное наполнение отношений, опосредованных договором аренды жилого помещения.

Так, арендодатель обязан:

1) Передать жилое помещение во владение и пользование или пользование арендатору в срок, предусмотренный договором, в состоянии, пригодном для проживания. Кроме того, помещение должно быть свободным от прав третьих лиц, иначе арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора с возмещением убытков.

2) Осуществлять капитальный ремонт переданного жилого помещения, если иное не установлено договором аренды.

3) Возмещать арендатору стоимость согласованных неотделимых улучшений.

Права арендодателя:

1) Право требовать своевременного внесения арендной платы.

2) Право требовать досрочного расторжения договора аренды в четырех случаях, прямо предусмотренных законом: арендатор существенно ухудшает жилое помещение; арендатор или лица, за действия которых он отвечает, используют помещение не по назначению; арендатор более двух раз подряд нарушает сроки оплаты; арендатор не производит капитальный ремонт помещения, если обязанность его проведения возложена на арендатора законом или договором.

Обязанности арендатора: принять жилое помещение по акту приема-передачи; своевременно вносить арендную плату; осуществлять текущий ремонт

помещения; предоставить помещение гражданам для проживания по договору найма или ссуды; вернуть помещение по окончании срока аренды.

Права арендатора:

1) Право требовать передачи жилого помещения в сроки, предусмотренные договором.

2) Права арендатора при передаче имущества с недостатками: а) требовать передачи принадлежности и документов; б) требовать безвозмездного устранения недостатков, уменьшения арендной платы, возмещения своих расходов на устранение недостатков; в) удержать сумму расходов на устранение недостатков из суммы арендной платы; г) досрочно расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

3) Право пользоваться помещением, сохраняя права пользования при переходе на арендованное помещение к другому лицу.

4) Право подачи вещно-правовых исков.

5) Права арендатора при неосуществлении капитального ремонта арендодателя: а) право на возмещение своих расходов на капитальный ремонт, б) удержание стоимости капитального ремонта из суммы арендной платы, в) расторжение договора, г) уменьшение суммы арендной платы.

6) Право на улучшение жилого помещения (неотделимые улучшения необходимо согласовывать с арендодателем).

7) Право ограниченного распоряжения арендованным жилым помещением и правом аренды жилого помещения с согласия арендодателя, которое может быть выражено в самом тексте договора аренды: а) передать помещение в субаренду, ссуду, наем, б) передать право аренды в залог или в качестве вклада в юридическое лицо, в) осуществить перенаем (передача прав и обязанностей арендатора).

8) Право на досрочное расторжение договора в судебном порядке в следующих случаях: а) арендодатель не передает помещение или создает препятствия в пользовании им, б) помещение имеет существенные недостатки, в) арендодатель

не производит капитальный ремонт помещения, г) жилое помещение оказалось в состоянии, непригодном для использования.

9) Преимущественное право на заключение договора на новый срок: арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. Арендатор, желающий перезаключить таким образом договор, обязан уведомить об этом арендодателя письменно в течение срока, указанного в договоре, или в разумный срок.

Аналогичным образом строятся отношения сторон в рамках договора субаренды. Однако следует учитывать, что субарендатором также может выступать как физическое, так и юридическое лицо, использующее помещение не для проживания, а для предоставления его физическому лицу для проживания по договору найма или ссуды.

Итоги 4 главы могут быть представлены следующими основными выводами.

Все острее встает вопрос о юридической технике правовой регламентации отношений по найму жилых помещений. В первую очередь речь идет о необходимости выработки общих положений о договоре найма жилого помещения.

Системный анализ возникающих общественных отношений, урегулированных нормами о договорах найма всех видов, позволяет сделать вывод о том, что все четыре договора порождают однонаправленные жилищные обязательства гражданско-правового характера – обязательства по передаче недвижимого имущества (жилого помещения) во владение и пользование нанимателя и членов его семьи с тем или иным объемом прав и обязанностей.

Сформулированы авторские дефиниции всех договоров найма жилых помещений. Сделан вывод, что единственным существенным условием этих договоров следует признавать его предмет – действия наймодателя по предоставлению нанимателю жилого помещения. Соответственно объектом этих договоров выступают только изолированные жилые помещения (изолированные части жилых помещений в виде комнат).

Критической оценке подверглись нормы законодательства, регулирующие содержание договоров найма: права, обязанности, ответственность сторон договора. Выявлены как междоговорные противоречия правового регулирования, так и противоречия в рамках конкретных договорных конструкций, внесены предложения по совершенствованию действующего законодательства, устранению его внутренних противоречий.

С учетом гражданско-правового характера договора найма жилого помещения, а также сущности отношений поднайма жилья за договорами поднайма жилых помещений признается самостоятельная гражданско-правовая природа. С учетом коммерческой направленности договоров поднайма предлагается закрепить в нормах права исключительно консенсуальный характер договора поднайма. Это связано в первую очередь с тем, что возмездность возникающих отношений имеет здесь нормообразующий характер. На наш взгляд, существующие разновидности договоров поднайма жилых помещений, допускающие дифференциацию правового регулирования, требуют унификации. В этом смысле видится целесообразным позитивация блока норм, представляющих собой общие положения о договоре поднайма.

В работе предложена авторская дефиниция договора ссуды жилого помещения. Обоснована необходимость дополнения действующего законодательства в части регулирования договора безвозмездного пользования жилым помещением.

Исходя из существенных системообразующих различий по объекту и содержанию между договорами о порядке проживания членов семьи, вселении временных жильцов и договором безвозмездного пользования, за договорами о вселении членов семьи и временных жильцов в диссертации признается самостоятельный гражданско-правовой характер.

В целом в работе сделан вывод о необходимости внесения исключительно системных (не отрывочных) изменений в действующее жилищное и гражданское законодательство.

Глава 5. Договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений

5.1. Договоры об определении порядка пользования общими жилыми помещениями

Отношения собственности на жилые помещения исследуются, как правило, учеными, анализирующими вещные права в целом либо отдельную их какую-то составляющую. Общая долевая собственность на жилые помещения, как и общая совместная собственность на них, не раз становилась предметом исследования в монографической, диссертационной и периодической юридической литературе[1]. При этом права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями анализируются именно с позиций вещно-правовых, что, безусловно, оправданно в рамках заявленных исследований.

Договорные же конструкции, опосредующие возникновение, изменение, прекращение вещных прав на жилые помещения, исследуются отдельно, и соответственно предметом исследований чаще всего становятся классические типизированные и нетипизированные договоры – купля-продажа, мена, дарение, рента, приватизация[2]. Иногда обращается внимание на договор об установлении сервитута, процедуры изъятия и выкупа объектов, находящихся в частной собственности граждан и юридических лиц.

При этом на стыке вещно-правовых и обязательственно-правовых исследований находится договор, остающийся, как правило, за рамками исследований как вещных, так и обязательственных прав на жилые помещения[3].

---

[1] См., например: *Суханов Е.А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.; *Белов В.А.* Очерки вещного права: учеб. пособие. М.: Юрайт, 2015. 332 с.

[2] См., например: *Крашенинников П.В.* Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М.: Статут, 2005. 572 с.

[3] См., например: Филатова У.Б. Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование). Дисс. … доктора юрид. наук. Москва, 2015. 437 с.

Согласно п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Эта формулировка, содержащаяся в законе, обычно фигурирует в вещно-правовых, жилищно-правовых и процессуальных исследованиях [1] . Авторы, цитирующие приведенную норму, не заостряют внимание на упомянутом в законе «соглашении», а обычно переходят к анализу проблем, возникающих в гражданском или арбитражном процессе при обращении в суд одного из сособственников, в результате чего создается впечатление, что такие соглашения вообще редко встречаются на практике и, как правило, сособственники не могут договориться об определении порядка пользования общим объектом и вынуждены обращаться в суд.

А.П. Фоков и вслед за ним У.Б. Филатова полагают, что если сособственники единодушны в механизме реализации своих субъективных прав в отношении жилого помещения, составляющего их общую собственность, то отсутствует научное и практическое поле для дискуссий и соответствующих рассуждений[2]. Однако в той ситуации, когда сособственники расходятся во мнении относительно порядка и способов осуществления их прав в отношении общего имущества, возникает спорная ситуация, которая актуализирует соответствующие предписания нормативных правовых актов. Только в таком случае возникает реальная потребность в судебном вмешательстве по иску любого из участников общей собственности для урегулирования юридического конфликта[3].

---

[1] См., например: *Баянов С.* Смешанный иск по определению порядка пользования // ЭЖ-Юрист. 2016. № 42. С. 14; *Бобровская О.Н.* Определение порядка пользования жилым помещением по договору социального найма // Семейное и жилищное право. 2008. № 6; *Кияшко В.А.* Некоторые вопросы рассмотрения дел, связанных с определением порядка пользования общей собственностью // Правовые вопросы недвижимости. 2011. № 2. С. 9-12; *Сорокина Ю.* Определение порядка пользования жилым помещением между родственниками в суде // Жилищное право. 2015. № 1. С. 65-75.

[2] *Фоков А.П.* Проблемы права общей собственности (теоретические и практические аспекты): дис. ... д-ра юрид. наук. Рязань, 2003. С. 227.

[3] *Филатова У.Б.* О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми помещениями // Арбитражный и гражданский процесс. 2011. № 12. С. 30, 33.

В действительности же соглашения или договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением ежедневно заключаются, исполняются, изменяются и расторгаются. В противном случае судебная система захлебнулась бы волной исков сособственников объектов недвижимого имущества, в первую очередь жилых помещений. Соответственно гражданско-правовая природа данных соглашений должна быть тщательно проанализирована в целях правильного построения системы договоров, регулирующих жилищные отношения, возможно необходимой более детальной регламентации данных соглашений в нормах гражданского права и в конечном счете надлежащего правоприменения.

Значение договоров об определении порядка пользования общим жилым помещением сложно переоценить. Наличие подобного соглашения позволяет сособственникам определить, кто и какой площадью в какое время имеет право пользоваться; установить режим пользования вспомогательными помещениями жилого помещения; обеспечить или оградить доступ в какие-либо комнаты или вспомогательные помещения конкретным сособственникам; а в конечном счете устранить существующие и возможные конфликты, возникающие при пользовании жилым помещением, без обращения в судебные органы.

Нормативная база, регламентирующая соглашения, которые могут быть достигнуты сособственниками жилых помещений [1], выглядит следующим образом.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на

[1] Речь в настоящем параграфе идет лишь о соглашениях, заключаемых лицами, в чьей общей собственности находятся жилые помещения (жилой дом, квартира, комната), а не о лицах, в чьей общей долевой собственности находится общее имущество в многоквартирном доме и (или) в коммунальной квартире.

его долю, соответствующей компенсации (п. 1, 2 ст. 247 ГК). Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними (ст. 248 ГК). Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК).

В статье 249 ГК РФ, посвященной механизму распределения общих расходов и издержек, отсутствует информация о потенциальной возможности осуществления его перераспределения между участниками общей собственности: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению».

Таким образом, представленные нормы гражданского законодательства регламентируют возможность заключения договора между сособственниками жилых помещений, определив в таком договоре не только порядок владения и пользования общим имуществом (включая установление компенсации не пользующимся сособственникам), но и правила распределения между сособственниками доходов от использования общего помещения, а также вопросы, связанные с распоряжением общим жилым помещением.

Понятие, признаки, форма, существенные и иные условия этих договоров, порядок их заключения, исполнения, расторжения остались за рамками гражданско-правовой регламентации. Научные исследования данной договорной конструкции отсутствуют, за исключением пожалуй вышеуказанного диссертационного исследований У.Б. Филатовой.

Формулируя понятие договора, упорядочивающего отношения в сфере общей собственности на жилые помещения, следует учесть принципы и традиции формирования дефиниций гражданско-правовых договоров, заложенные в Гражданском кодексе РФ.

По договору об определении порядка пользования общим жилым помещением двое или несколько лиц (сособственников) определяют порядок владения, пользования и распоряжения жилым помещением, находящимся в их общей собственности.

Обратим внимание на то, что рассматриваемый договор называется договором «об определении порядка пользования общим жилым помещением» несмотря на то, что этим соглашением могут быть установлены в соответствии с законом порядок пользования общим помещением, порядок распоряжения им, а также порядок распределения доходов, полученных от использования данного помещения. Название договора сформулировано в сокращенном и именно таком варианте неслучайно. Это обусловлено тремя факторами. Во-первых, само название договорной конструкции не должно быть перегружено терминологией. Его в любом случае будут произносить и писать в каком-либо сокращенном варианте. Во-вторых, из всех возможных вариантов полномочий, определяемых данным договором, нами выбран наиболее часто встречающийся и вызывающий наибольшее количество споров – пользование жилым помещением. В-третьих, определение порядка пользования помещением подразумевает, как правило, определение порядка владения и распределения доходов от использования этого помещения, а также в известной мере и распоряжения им.

Такой договор является консенсуальным, возмездным, взаимным, многосторонне обязывающим; может быть срочным или бессрочным.

Договор следует считать консенсуальным ввиду того, что реальные договоры являются, скорее, исключением из общего правила – и законодатель крайне осторожно подходит к формированию реальных конструкций гражданско-правовых договоров. В отличие от безвозмездных договоров, которые могут быть как реальными, так и консенсуальными – дарение, ссуда, возмездные договоры в гражданском кодексе в основной их массе сформулированы в качестве консенсуальных – порождающих права и обязанности с момента достижения соглашения по всем существенным условиям. Исключениями из этого правила

являются, например, договор ренты, страхования, перевозки багажа и др., что связано со спецификой возникающих между их сторонами отношений.

Рассматриваемая договорная конструкция может быть только консенсуальной, так как не подразумевает передачи какого-либо имущества, включая деньги, в качестве основной направленности, а направлена на организацию отношений между сособственниками жилья, и соответственно права и обязанности должны считаться возникшими с момента достижения соглашения по всем существенным условиям в установленной законом форме.

Взаимность договора об определении порядка пользования общим жилым помещением означает, что каждая из договаривающихся сторон в равной степени осуществляет распоряжение принадлежащими ей в силу закона правомочиями сособственника, действуя наравне с иными участниками общей собственности.

Возмездность договора об определении порядка пользования общим жилым помещением неочевидна. Известной является дискуссия о возмездности, например, договора простого товарищества[1], аналогичная которой, скорее всего, возникнет со временем в литературе и по поводу рассматриваемой сделки. Считаем возможным, высказаться в пользу возмездности договора об определении порядка пользования общим жилым помещением, так как сособственник предоставляет по данному договору принадлежащие ему права владения и пользования помещением, получая взамен какую-либо компенсацию, либо, наоборот, выплачивает или обязуется регулярно выплачивать компенсацию. В любом случае сособственник не получает безвозмездно какое-либо предоставление, увеличивая свою имущественную сферу за счет другого участника гражданского оборота.

Многосторонне обязывающий характер договора об определении порядка пользования общим жилым помещением связан с тем, что, сколько бы ни было участников общей собственности, каждый из них становится самостоятельной

---

[1] *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. Т. 2. М., 1980. С. 338; *Масляев А.И., Масляев И.А.* Договор о совместной деятельности в советском гражданском праве. М., 1988. С. 18; *Советское* гражданское право: учебник / Под. ред. О.А. Красавчикова. М., 1969. Т. 2. С. 356.

стороной договора, принимая на себя предусмотренные этой сделкой права и обязанности.

Закон не говорит о срочности или бессрочности договора об определении порядка пользования общим жилым помещением. В связи с этим можно предположить, что, так как речь идет о владении, пользовании или распоряжении общим имуществом, договор можно заключать как без определения срока его действия, так и на определенный срок. Причем срок этот может быть абсолютно определенным и относительно определенным. Абсолютная определенность срока этого договора будет заключаться в указании в нем на конкретную дату или период времени, на который этот договор заключен. Относительная определенность срока договора об определении порядка пользования общим жилым помещением возможна в случае указания на какое-либо событие, в связи с которым договор будет считаться прекратившимся – рождение ребенка, свадьба, выход на пенсию, утрата трудоспособности стороны и т.д.

Сторонами договора об определении порядка пользования общим жилым помещением могут выступать любые участники гражданского оборота – физические лица, юридические лица, публично-правовые образования. Единственное требование к участнику данных отношений – наличие права собственности на жилое помещение. Останавливаясь на данном требовании, заметим, что важно учитывать, что из общего правила о возникновении права собственности на жилое помещение с момента государственной регистрации, есть ряд исключений. Так, право на помещение может быть вообще не зарегистрировано, если оно возникло, например, в результате членства в жилищном, жилищно-строительном или жилищном накопительном кооперативе. Либо если право возникло в порядке наследования или реорганизации юридического лица [1] . Итак, единственное требование – это наличие права собственности на жилое помещение, в отношении которого заключается

[1] п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

соглашение. Если впоследствии право собственности одного из лиц, заключивших договор, будет признано несуществующим (отсутствующим) или оспорено в суде либо, например, наследник не примет наследство в установленном порядке или будет признан недостойным наследником – договор об определении порядка пользования общим жилым помещением будет ничтожной сделкой, ввиду заключения его неуполномоченным лицом.

В ряде случаев сторонами рассматриваемого договора могут стать дети и родители. Л.Ю. Михеева весьма подробно описывает такую ситуацию: во-первых, подобная ситуация возможна только в том случае, если и родители, и их дети являются сособственниками жилого помещения. Во-вторых, речь идет о такой договорной конструкции, которая опосредует установление порядка владения и пользования таким жилым помещением. В-третьих, потребность в описываемой конструкции возникает с позиции необходимости обеспечения защиты прав несовершеннолетних детей, родители которых либо ограничены в родительских правах, либо лишены их. В-четвертых, в описываемой ситуации порядок пользования общим жилым помещением, как правило, определяют суд, руководствуясь номой ст. 247 ГК РФ. В-пятых, характерной особенностью такого порядка становится отстранение от пользования жилым помещением. В-шестых, такое отстранение может устанавливаться как в отношении родителей, ограниченных в родительских правах или лишенных родительских прав, так и в отношении их детей. В-седьмых, подобное отстранение, как правило, носит срочный характер, то есть ограничено каким-то временным интервалом. Наконец, в-восьмых, сособственник, который в силу обозначенной ситуации (или иных обстоятельств) не имеет фактической возможности реализовывать свое субъективное гражданское право в отношении объекта собственности – в нашем случае жилого помещения – вправе требовать от иных сособственников справедливой компенсации[1].

[1] *Михеева Л.Ю.* Ответственность родителей за воспитание детей: направления реформы законодательства // Семейное и жилищное право. 2005. № 4. С. 23.

До выявления существенных условий договора и его формы необходимо определить место этого договора в системе гражданско-правовых договоров и в ее подсистеме – системе договоров, регулирующих жилищные отношения.

Договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением выделяются своей направленностью. Эти договоры направлены не на передачу имущества в собственность, так как право собственности на жилое помещение уже принадлежит его сторонам, они направлены не на производство работ или оказание услуг. И в этом смысле рассматриваемые соглашения невозможно перепутать с куплей-продажей, дарением, рентой, договорами по оказанию услуг или производством работ.

Договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением имеют определенную схожесть с договором мены. Эта схожесть обусловлена тем, что обеим договорным конструкциям свойственна особая связь сторон, допускающих друг в отношении друга определенные уступки. Однако эти договоры имеют принципиальное отличие от договоров мены. В рассматриваемом соглашении ни одна из сторон не передает другой стороне (сторонам) принадлежащее ей на праве собственности имущество, что является неотъемлемым признаком договора мены. Кроме того, договоры мены признаются двусторонне обязывающими договорами, а договор об определении порядка пользования общим жилым помещением является, как было отмечено выше, многосторонне обязывающим.

Сравнивая договоры по передаче имущества в пользование (а в рамках системы договоров, регулирующих жилищные отношения, – договоры, направленные на приобретение права пользования жилым помещением) и договор об определении порядка пользования общим жилым помещением, есть высокая вероятность обнаружения у этих конструкций общей направленности. Однако анализируемые договоры не имеют общей направленности на данном уровне классификации.

Как было отмечено в гл. 2 настоящего исследования, ряд гражданско-правовых договоров имеет в качестве своего объекта жилое помещение или организованность отношений, вытекающих из обладания жилым помещением.

Предметом таких договоров выступают действия по передаче жилых помещений в собственность или в пользование, либо действия по предоставлению возможности пользования жилым помещением, либо действия по созданию жилых помещений с передачей определенного помещения заказчику, либо действия по организации жилищных отношений. Эти договорные конструкции объединяются благодаря общему системообразующему признаку – жилому помещению. То есть базовым признаком, определяющим существование системы, является специфический объект – жилое помещение во взаимосвязи с его юридико-фактическим свойством – возможностью удовлетворять жилищные потребности граждан. Все рассматриваемые в диссертации договорные формы объединяет не только жилое помещение как объект договоров, а еще и то, что все эти договоры направлены так или иначе на удовлетворение жилищных потребностей, на возникновение, изменение или прекращение жилищных прав и обязанностей, а также на организацию отношений, складывающихся по поводу жилых помещений.

Возвращаясь к вопросу о соотношении договоров, направленных на приобретение права пользования жилым помещением и договоров об определении порядка пользования общим жилым помещением, отметим, что последние направлены именно на организацию отношений в сфере общей собственности на жилое помещение, а не на приобретение права пользования жильем. Объектом таких договоров выступает не жилое помещение, а организованность отношений между сособственниками жилого помещения. Условия таких договоров вообще могут отстранять всех сособственников от владения и пользования помещением и предусматривать его передачу в пользование третьим лицам – нанимателям.

В указанных обстоятельствах договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением отнесены в настоящей работе к договорам, направленным на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

От договоров простого товарищества договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением отличает также направленность.

Договоры простого товарищества направлены на достижение общей не противоречащей закону цели, в том числе на извлечение прибыли. Товарищи преследуют общую (единую) непротивоправную цель; совершают действия, необходимые для ее достижения; формируют за счет вкладов общее имущество[1]. Таким образом, анализируемый договор имеет схожие черты с договором простого товарищества в том смысле, что сособственники скоординировали свои действия в отношении принадлежащего им на праве общей собственности имущества. Однако сособственники в отличие от товарищей не имеют общей цели. Цель у каждого сособственника своя – максимально эффективно использовать для себя жилое помещение, обладая правом общей собственности на него.

При этом следует иметь в виду, что заключая договор простого товарищества, приобретая в рамках этого договора право общей долевой собственности на жилое помещение, товарищи становятся его сособственниками и условия договора о совместной деятельности в таком случае будут представлять собой смешанную договорную конструкцию с рассматриваемым договором об определении порядка пользования общим жилым помещением.

Аналогичным образом должен разрешаться вопрос о соотношении договора об определении порядка пользования общим жилым помещением с соглашением об определении долей в общем имуществе – жилом помещении. Следует согласиться с мнением О.Н. Низамиевой: «Составляющей соглашения об определении долей в общем имуществе может явиться условие о порядке пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности... Включение в соглашение об определении долей этого условия оправданно в том случае, если долевая собственность устанавливается на такие неделимые объекты, как, например, жилой дом, земельный участок и т.д. При этом каждому супругу может быть

[1] *Российское* гражданское право: учебник: в 2 т. Т II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2016. С. 1019.

предоставлена во владение и пользование часть общего имущества, соразмерная его доле (комната, несколько комнат, часть земельного участка)»[1].

Помимо прочего, необходимо учитывать взаимосвязь договоров об определении порядка пользования общим жилым помещением с брачными договорами, соглашениями о разделе имущества супругов, соглашениями об уплате алиментов и соглашениями о разделе наследства.

Как было отмечено в настоящей работе, договоры, регулирующие жилищные отношения, не являются несвязанными, отдельными категориями, они объективно выстроены в определенную систему, встроенную в систему гражданско-правовых договоров. При этом необходимо учитывать и существование в этой системе межотраслевых и комплексных договоров – брачного договора, соглашения о разделе имущества супругов, соглашения об уплате алиментов, соглашения о разделе наследства. Анализируя характер брачных договоров, соглашений о разделе имущества супругов и алиментных соглашений, следует иметь в виду их межотраслевой характер. Эти договоры, существуя на стыке гражданского и семейного законодательства, могут включать в себя обязательства по передаче в собственность или пользование жилых помещений. Если рассматривать брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, соглашения об уплате алиментов и соглашения о разделе наследства, содержащие условия о предоставлении права пользования уже имеющимся жилым помещением, то к таким договорам следует в соответствующей части применять правила о договорах об определении порядка пользования общим жилым помещением.

Договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением зачастую принимают за «сложившийся порядок пользования». Однако следует иметь в виду разницу двух этих категорий.

Договор об определении порядка пользования общим жилым помещением – это многосторонняя сделка, заключенная в устной, простой письменной или нотариальной форме, содержащая на основании свободного волеизъявления

---

[1] *Низамиева О.Н.* Соглашение об определении долей в общем имуществе и соглашение о разделе общего имущества супругов: особенности правового регулирования // Нотариус. 2005. № 4. С. 42.

действительную волю сторон, выраженную вовне, направленную на определение порядка владения и пользования общим помещением, исходя из интересов всех заключивших ее сособственников. Этот договор характеризуется именно достижением соглашения о том, каким образом сособственники будут осуществлять принадлежащие им права на общее жилое помещение, исходя из принципов разумности, добросовестности, справедливости, с учетом интересов каждой договаривающейся стороны. Сложившийся порядок пользования не представляет собой сделку.

У.Б. Филатова по этому поводу отмечает: «Фактически сложившийся порядок пользования – это категория не законодательная, а, скорее, взятая из самой жизни, поэтому для дальнейшей ее характеристики обратимся к анализу судебной практики. Фактически сложившийся порядок пользования общей вещью - это некие правила поведения применительно к жилым помещениям, правила совместного общежития, которые устанавливаются сособственниками… Фактически сложившийся порядок пользования – это установленные сторонами или судом правила пользования общим имуществом, существующие продолжительное время и не всегда соответствующие долям в праве общей собственности, распространяющиеся на лиц, присоединившихся к отношениям общей собственности, после их возникновения, подлежащие обязательному учету при вынесении судебного решения».[1]

Сложившийся порядок пользования – это фактически сложившиеся под влиянием различных жизненных обстоятельств с течением определенного времени условия использования жилого помещения. Другими словами, если договор об определении порядка пользования жилым помещением – это сделка, так или иначе учитывающая интересы сособственников, озвученные ими, то порядок зачастую складывается без учета чьих-то интересов, возможно, и в противовес интересам одного или нескольких сособственников.

Однако, ввиду отсутствия в законе требования о необходимости заключения договора об определении порядка пользования общим жилым помещением в

[1] *Филатова У.Б.* Указ. соч. С. 31.

письменной форме, впоследствии при возникновении судебного спора об определении порядка пользования жилым помещением возможна подмена одного понятия другим. Один из сособственников будет утверждать, что в помещении сложился не устраивающий его, нарушающий его права и охраняемые законом интересы, порядок пользования. Другой же сособственник может говорить о существовании заключенного в устной форме соглашения об определении порядка пользования жилым помещением.

Во избежание подобных ситуаций, в целях упорядочивания отношений по владению и пользованию жилыми помещениями, необходимо законодательно закрепить письменную форму договоров об определении порядка пользования общим жилым помещением. При этом в целях установления наиболее эффективной правовой регламентации рассматриваемых отношений, с учетом принципа необходимости поддержания стабильности гражданского оборота, очевидно, не следует устанавливать в законе последствия несоблюдения простой письменной формы этого договора в виде его недействительности при несоблюдении его простой письменной формы. В данном случае вполне достаточным будет применение общих положений о последствиях несоблюдения простой письменной формы сделки, установленных ст. 162 Гражданского кодекса РФ – отсутствие права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки и ее условий.

Представляется, что для договоров об определении порядка пользования общим жилым помещением существенными являются два условия договора.

Первым существенным условием договора об определении порядка пользования общим жилым помещением, как и любого гражданско-правового договора, является его предмет.

Предметом данного договора выступают действия либо бездействие сособственников жилого помещения, направленные на организацию (согласованность) отношений, возникающих по владению, пользованию и распоряжению общим жилым помещением.

Соответственно объектом договора об определении порядка пользования общим жилым помещением выступает организованность отношений, возникающих между сособственниками по поводу принадлежащего им на праве общей собственности жилого помещения.

Исходя из этого, вторым существенным условием данного договора является объект, находящийся в общей собственности – жилое помещение (комната, квартира или жилой дом), в отношении которого организуются взаимоотношения участников общей собственности. Важно, чтобы идентификация жилого помещения в указанном договоре была осуществлена корректно, то есть с соблюдением требований ст. 554 ГК РФ и с учетом сложившейся по этому поводу правоприменительной практики. Так, главным идентифицирующим признаком жилого помещения выступает его кадастровый номер. Именно этот признак является неотъемлемым элементом рассматриваемого договора. Однако помимо кадастрового номера, жилое помещение имеет ряд иных уникальных характеристик, которые также могут быть учтены в условиях договора[1].

Говоря о существенных условиях договора об определении порядка пользования общим жилым помещением, необходимо определить категориальный аппарат, которым следует оперировать при составлении и исполнении рассматриваемых соглашений.

Дефиниции владения, пользования и распоряжения отсутствуют в тексте Гражданского кодекса РФ. При этом в научной и учебной цивилистической литературе сложился следующий общепринятый подход к этим категориям[2].

Под владением следует понимать основанную на законе возможность иметь у себя вещь, фактически обладать ею, иметь на своем балансе. Пользование – это основанная на законе возможность извлечения полезных свойств вещи. Распоряжение – это основанная на законе возможность определения юридической судьбы вещи путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения.

---

[1] п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

[2] См., например: *Формакидов Д.А.* Вещное право: учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2020. С. 56.

Правомочие распоряжения не следует путать с возможностью отчуждения имущества. Эти категории соотносятся как общее и частное. В правомочие распоряжения вещью следует включать:

– отчуждение вещи (по гражданско-правовым сделкам либо в виде отказа от права собственности);
– передачу вещи в аренду, ссуду, наем, залог, доверительное управление;
– передачу вещи в хозяйственное ведение, оперативное управление (возможна только публичным собственником);
– передачу земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование (также может осуществляться только публичным собственником);
– установление сервитута;
– изменение вещи, ее состояния или назначения;
– уничтожение вещи.

Исходя из приведенного подхода, под порядком владения и пользования следует понимать условия и правила использования общего жилого помещения, включающие в себя следующее:

– в чьем фактическом обладании находится жилое помещение или его часть в виде комнаты или комнат (далее в настоящем параграфе – часть);
– в чьем пользовании и в течение какого времени находится жилое помещение или его часть;
– для проживания кого из сособственников используется жилое помещение или его часть;
– используется ли помещение или его часть исключительно для проживания или также для осуществления профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности в рамках, разрешенных ст. 17 Жилищного кодекса РФ, и если да, то какой именно и кем;
– условия, порядок и режим использования вспомогательных помещений жилого помещения – кухня, прихожая, санузел, балконы, встроенные шкафы и т.п.;

– условия, порядок и режим использования вспомогательных помещений, принадлежащих сособственникам, но находящихся за пределами жилого помещения – кладовка на площадке многоквартирного дома; места хранения велосипедов, колясок и т.п.; баня, сарай и т.п. (если речь идет об индивидуальном жилом доме) и т.д.

При этом следует учитывать, что определяемый договором порядок пользования общим жилым помещением может и не соответствовать долям в праве собственности на него. Здесь будет действовать принцип свободы договора. Однако сособственник, поступившийся в определенном смысле своей долей в праве на общее жилое помещение, вправе требовать установления в его пользу соответствующей денежной или иной компенсации. Под иной компенсацией в данном случае можно понимать, например, распределение обязанностей по уборке мест общего пользования и т.п.

Под согласованным порядком распоряжения следует понимать условия и порядок:

– передачи жилого помещения внаем, в аренду, ссуду, залог, доверительное управление;
– осуществления текущего или капитального ремонта, переустройства или перепланировки жилого помещения, перевода его в нежилое;
– отчуждения помещения по гражданско-правовым сделкам;
– уничтожения помещения (например, снос жилого дома в целях строительства нового объекта недвижимости);
– распределения доходов, полученных от передачи помещения внаем или в аренду, предоставления его для размещения рекламы и т.п.

Содержание договора об определении порядка пользования общим жилым помещением составляют права и обязанности его сторон.

Условия этого соглашения должны содержать, как было отмечено выше, указания на сам находящийся в общей собственности объект – жилое помещение, включая его основные характеристики; указание на сособственников помещения с определением доли каждого из них в праве собственности на помещение (если

речь идет о праве общей долевой собственности); права и обязанности каждого из сособственников, которые будут ему принадлежать, исходя из достигнутых договоренностей.

При определении условий договора могут быть учтены: нуждаемость каждого из сособственников в жилье в данном населенном пункте, размеры их долей в праве собственности; реальная возможность пользования помещением (кто-то из сособственников просто может проживать в ином населенном пункте, работать там или ухаживать за больным родственником, находиться в рядах вооруженных сил или местах лишения свободы и не иметь фактической возможности пользования данным помещением), реальная возможность совместного пользования жилым помещением (с учетом возраста, пола, психического состояния, семейного положения), фактически сложившийся порядок пользования жилым помещением.

Однако, в отличие от решения суда, который при его вынесении обязан учитывать все перечисленные категории [1], договор об определении порядка пользования общим жилым помещением, являясь свободным волеизъявлением сособственников, может и не учитывать все указанные обстоятельства.

При этом при составлении договора об определении порядка пользования общим жилым помещением необходимо исходить из известных и возможных ограничений права собственности на жилое помещение. Например, М.А. Синюкова, исследуя особенности права пользования имуществом в договорных отношениях, отмечает, что эти особенности предопределены тремя факторами: во-первых, предметом договора и существом обязательства; во-вторых, регулятивной основой соответствующих отношений, в качестве которой

[1] п. 37 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. № 9; О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) // Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961-1996. М.: Юрид. лит., 1997.

выступают нормативные и индивидуальные регуляторы; в-третьих, спецификой юридического режима объекта, в отношении которого планируется пользование[1].

Действительно, соблюдение границ осуществления гражданских прав является важной составляющей любого гражданско-правового договора, в том числе и договора об определении порядка пользования общим жилым помещением. Это определенные пределы договорного регулирования жилищных отношений.

При составлении рассматриваемых договоров необходимо учитывать, что право собственности на общее жилое помещение, включая правомочия по владению и пользованию, может быть ограничено:

– законом и иными нормативными правовыми актами (включая установление особого правового режима жилого помещения);
– вещными правами третьих лиц на данное помещение (членов семьи собственника, отказополучателей, рентополучателей, залогодержателей и др.)[2];
– обязательственными правами третьих лиц на данное помещение (покупателя, заключившего договор купли-продажи, который еще не исполнен, и т.п.);
– правами и охраняемыми законам интересами третьих лиц (соседей и т.д.).

Недопустимость нарушения приведенных границ осуществления права собственности на общее жилое помещение и соответственно договорной свободы, должны учитываться сособственниками жилья при формировании условий договора. Нарушение этих требований повлечет недействительность заключенного договора и необходимость составления нового соглашения.

В пользу приведенных выше рассуждений говорит и мнение А.И. Ивановой, основанное на анализе правоприменительной практики Конституционного Суда Российской Федерации, отмечающего необходимость учета интересов всех лиц, имеющих право пользования жилым помещением при составлении договоров об определении порядка пользования общим жилым помещением: «В Определениях от 24.06.2014 № 1414-О и № 1415-О КС РФ подчеркнул, что п. 1 ст. 247 ГК РФ,

---

[1] *Синюкова М.А.* Право пользования имуществом в договорных обязательствах // Юрист. 2017. № 6. С. 21-25.

[2] См., например: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.10.2014 № 5-КГ14-109 [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

включенной федеральным законодателем в главу 16 «Общая собственность», не препятствует определению порядка пользования жилым помещением с учетом интересов всех лиц, обладающих правом пользования им. Представляется, что такой подход в большей степени соответствует существу отношений с участием граждан, обладающих самостоятельными правами пользования, нежели приведенные позиции судов общей юрисдикции. Уязвимость положения обладателей самостоятельного права пользования жилым помещением при ином толковании законодательства очевидна. Если порядок пользования был установлен по требованию одного из собственников, «распределение» всего жилого помещения между сособственниками приводит к тому, что обладателю права пользования необходимо проживать с кем-то из них. Но выделение части общего имущества в пользование сособственников при таком подходе осуществляется просто соразмерно их долям в праве собственности в силу п. 2 ст. 247 ГК РФ без учета иных граждан, обладающих правом пользования данным жилым помещением. Это затрагивает и интересы собственников. По существу, основная тяжесть обременения ложится на плечи кого-то из участников долевой собственности независимо от того, что с точки зрения права обременены права всех сособственников. Учет же судом всех лиц, обладающих правом пользования, мог привести к тому, что порядок пользования жилым помещением был бы установлен иначе»[1].

Гражданско-правовая ответственность сторон договора об определении порядка пользования общим жилым помещением законодательством не урегулирована, как и основания и условия расторжения и изменения заключенного договора. В связи с этим к отношениям сторон должны применяться общие положения Гражданского кодекса РФ о договорной ответственности и нормы гл. 29 ГК РФ об изменении и расторжении гражданско-правовых договоров.

---

[1] *Иванова А.И.* Ограниченные вещные права на жилые помещения в решениях КС РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 6. С. 108.

5.2. Договоры собственников помещений, направленные на организацию отношений в многоквартирных домах

Предусмотренное законом право урегулирования при помощи гражданско-правовых договоров отношений между сособственниками объектов гражданских прав, включая жилые помещения, ставит вопрос о возможности регламентации отношений общей собственности собственниками помещений в многоквартирных домах и коммунальных квартирах.

Общие положения о праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах можно представить следующим образом.

В соответствии со ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Исходя из содержания ст. 36, 36.1 ЖК РФ и ст. 16 закона «О введении в действие ЖК РФ», собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат:

– помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
– иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физкультурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, и расположенные на указанном земельном участке объекты;
- документация на многоквартирный дом;
- общие денежные средства, находящиеся на специальном счете (доля собственника в праве на денежные средства пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади его помещения и следует судьбе права собственности на указанное помещение. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме пропорционально своей доле в праве собственности на общее имущество.

Таким образом, налицо целый комплекс движимого и недвижимого имущества, принадлежащего разным лицам – частным и публичным собственникам, в отношении которого в отсутствие специального жилищно-правового регулирования действовали бы общие положения гражданского законодательства о праве общей долевой собственности, включая возможность заключения договора об определении порядка пользования общим имуществом, упомянутую в ст. 247 Гражданского кодекса РФ.

Особенности осуществления прав по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотрены ст. 44 Жилищного кодекса РФ, которая называет органом управления многоквартирным домом общее собрание собственников помещений в таком доме и определяет компетенцию этого собрания.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о:

- реконструкции многоквартирного дома, строительстве на общем участке объектов недвижимости, переустройстве и перепланировке общих помещений;
- текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, включая наделение совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества;
- капитальном ремонте, использовании фонда капитального ремонта, выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, размере взноса на капитальный ремонт, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, о получении ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющей организацией или уполномоченным лицом кредита или займа на капитальный ремонт и о погашении таких займов;
- пределах использования общего земельного участка, включая заключение соглашения об установлении сервитута, о благоустройстве этого участка;
- пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;
- определении лиц, уполномоченных на заключение договоров об использовании общего имущества;

- определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений;
- выборе способа управления многоквартирным домом;
- заключении собственниками помещений от своего имени договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
- включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Представляется необходимым проанализировать причины появления в жилищном законодательстве норм об общем собрании собственников помещений. В иных аналогичных ситуациях, например, в условиях необходимости объединения имущества, законодатель идет либо по пути предоставления возможности участникам гражданского оборота создавать коммерческие или некоммерческие корпоративные организации, либо по пути предоставления участникам отношений общей собственности права заключения соглашений сособственников имущества о порядке пользования этим имуществом или обращения с исковыми требованиями для определения такого порядка судом.

Разрешение обозначенной проблемы, очевидно, лежит в плоскости не только гражданского или жилищного, но и в первую очередь конституционного права. Как уже отмечалось в настоящей работе, в соответствии со ст. 7 Конституции РФ Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие

человека. Согласно ч. 2 ст. 40 Конституции органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления права на жилище. То есть политика социального государства, которым в полной мере в настоящее время следует признать Российскую Федерацию, направлена в том числе и на создание условий для комфортного осуществления гражданами права на жилище в многоквартирных домах.

При этом сосуществование в одном многоквартирном доме большого количества разных семей, лиц разного возраста, с различным уровнем образования, социальной ответственности, материального обеспечения с неизбежностью порождает постоянные конфликты интересов, в том числе в части владения, пользования и распоряжения общим имуществом, принадлежащим собственникам помещений в многоквартирном доме.

Достичь общего согласия между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме зачастую просто невозможно. Это может быть связано с тем, что один из сособственников злоупотребляет своим правом на принятие решений в отношении общего имущества; другой занимает свою собственную позицию по какому-либо вопросу, имея на это полное право, предоставленное ему законом; третий может просто отсутствовать и не желать или не иметь возможности принять участие в решении вопросов, связанных с общим имуществом в многоквартирном доме.

Что касается создания юридического лица в рамках управления имуществом многоквартирного дома, то законодатель предоставил собственникам помещений в доме возможность создания товариществ собственников недвижимости (ТСН, ТСЖ), а также жилищных кооперативов, но не обязал их создавать указанные юридические лица. Логика законодателя понятна и здесь. Во-первых, согласно ч. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем; во-вторых, нет никакой нужды создавать юридические лица в небольших многоквартирных домах (ведь под многоквартирным домом понимается дом, в котором более одной квартиры). При

этом, как было отмечено, имущественный оборот и жилищные интересы граждан нуждаются в эффективном управлении многоквартирными домами.

В указанных обстоятельствах решение законодателя о придании общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме статуса органа управления таким домом и определении его полномочий, в том числе по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом, следует признать правильным, способствующим целям создания необходимых условий для осуществления гражданами права на жилище в социальном государстве.

Глава 6 Жилищного кодекса Российской Федерации не упоминает о возможности заключения собственниками помещений в многоквартирном доме договоров, направленных на организацию отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. Означает ли отсутствие такого упоминания невозможность урегулирования указанных отношений путем заключения гражданско-правовых договоров? Неужели разрешение всех возникающих по поводу общего имущества и иных общих вопросов относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений? Для ответа на этот вопрос необходимо проанализировать нормы Гражданского и Жилищного кодексов РФ.

Термин «исключительная компетенция», характерный для правового регулирования юридических лиц в гражданском законодательстве, Жилищный кодекс не содержит. В то же время ст. 44 ЖК РФ оперирует термином «компетенция».

Законодательство о юридических лицах включает в настоящее время возможность, помимо принятия решений общими собраниями участников хозяйственных обществ, заключать корпоративный договор, который при этом не может подменять собой решения общего собрания участников ООО или акционеров. Согласно нормам ст. 67.2 ГК РФ участники хозяйственного общества или некоторые из них вправе заключить между собой корпоративный договор об осуществлении своих корпоративных прав, в соответствии с которым они обязуются осуществлять эти права определенным образом или воздерживаться от

их осуществления, в том числе голосовать определенным образом на общем собрании участников общества, согласованно осуществлять иные действия по управлению обществом.

Таким образом, несмотря на то что Жилищный кодекс РФ называет общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме органом управления таким домом и соответственно общим имуществом собственников помещений в таком доме, ни жилищное ни гражданское законодательство не содержит запрета на заключение собственниками помещений в многоквартирном доме между собой гражданско-правовых договоров имущественного или организационного характера.

Однако исследование возможности заключения упомянутых договоров требует анализа соотношения понятий «гражданско-правовой договор» и «решение собрания» как регуляторов общественных отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме.

«Решение собрания» как правовая категория не является чем-то новым для имущественного оборота, особенно в части регулирования корпоративных отношений. Однако правовая регламентация родовой категории «решения собраний» введена лишь Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ[1]. С момента появления в Гражданском кодексе РФ гл. 9.1 в юридической литературе не прекращается дискуссия о месте решений собраний в системе юридических фактов и о соотношении категорий «решение собрания», «сделка» и «гражданско-правовой договор».

Среди диссертационных исследований в области правового регулирования решений собраний следует назвать работы А.А. Клячина[2] и С.С. Кривушевой[3].

---

[1] *О внесении* изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Российская газета. 13.05. 2013. № 99.

[2] *Клячин А.А.* Юридические факты в механизме гражданско-правового регулирования деятельности акционерных обществ: Дис. ... канд. юрид. наук. Пермь, 2016. 203 с.

[3] *Кривушева С.С.* Решения собраний как юридические факты в российском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2017. 224 с.

Рассуждая о правовой природе решения собрания, необходимо в первую очередь согласиться с мнением Е.А. Суханова о том, что взаимосвязи, возникающие в результате принятия решения собраниями собственников, не являются по своей природе вещными, а порождают относительные обязательственные правоотношения: относительность рассматриваемых отношений обусловлена тем, что они возникают между заранее известными участниками имущественного оборота. Существо соответствующих отношений, особенностью которых выступает потребность в согласовании воль сособственников по ряду вопросов, касающихся их прав, обуславливает потребность в достижении между ними соглашений. Так формируются обязательственные правоотношения, которые, однако, не оказывают влияния на вещно-правовую природу связи, возникающей между сособственниками и третьими лицами[1].

В.В. Витрянский, выражая собственную позицию относительно правовой природы решений собраний, подчеркивает: характерной чертой решений собраний, позволяющей отграничивать их от смежных юридических фактов, в том числе договоров или односторонних сделок, является их уникальная способность порождать правовые последствия даже в отсутствие волеизъявления всех лиц, имеющих право голоса. Таким образом, действительность решений собраний ставится в зависимость не от согласования воль всех участников, а от достижения необходимого минимального пятидесятипроцентного порога голосов соответствующего сообщества[2].

В литературе сложились три основных подхода к правовой природе решений собраний.

Первый заключается в том, что за решениями собраний признается самостоятельный, отличный от гражданско-правовых сделок характер. По этому поводу Д.В. Федотов отмечает следующее: юридическая техника ст. 8 ГК РФ наглядно демонстрирует позицию законодателя о необходимости

---

[1] *Суханов Е.А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 163.

[2] *Витрянский В.В.* Новеллы о сделках и решениях собраний // Хозяйство и право. 2016. № 1 (Приложение). С. 3-48.

дифференциации решений собраний и сделок как двух отличных друг от друга оснований динамики гражданских прав и обязанностей[1].

А.В. Ткач, поддерживая научные взгляды О.С. Филипповой [2] и Ю.С. Харитоновой[3], добавляет, что у решений собраний самостоятельное место в системе юридических фактов, что не позволяет их отождествлять со сделками[4].

По мнению В.К. Андреева, система юридических фактов предполагает место решений собраний среди действий граждан и юридических лиц, отличающееся тем, что динамика гражданских прав и обязанностей в этом случае обусловлена прямым указанием на это закона[5].

В.А. Лаптев, признавая наличие некоторых сходств между решениями собраний и сделками, при этом формулирует следующий вывод: решения собраний характеризуются самостоятельным правовым режимом, который не тождественен правовому режиму сделок. Если поставить знак равенства между этими режимами и допустить идентичное правовое регулирование как для решений собраний, так и для сделок, то такое решение неизбежно нарушит правоприменительный баланс и приведет к большому количеству споров, особенно в части регламентации споров, вытекающих из корпоративных и обязательственных отношений[6].

По мнению А.Я. Рыженкова, квалифицирующим признаком, позволяющим дифференцировать решения собраний и смежные с ними юридические факты, является исключительно структурный компонент, а не иные факторы[7].

В.В. Долинская различает сделки и решения собраний, считая их отдельными разновидностями юридических актов [1] . Смежную позицию в этом вопросе

---

[1] *Гражданское* право: учебник. В 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. М.: Статут, 2018. С. 108.

[2] *Филиппова О.С.* Последствия заключения сделок, основанных на недействительных решениях собраний корпораций // Право и экономика. 2014. № 5. С. 44-47.

[3] *Харитонова Ю.С.* Недействительность решений собраний и сделок: точки пересечения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 5. С. 24-26.

[4] *Ткач А.В.* Решение собрания как юридический факт // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 7. С. 102-107.

[5] *Андреев В.К.* Решения собраний // Цивилист. 2013. № 3. С. 63-72.

[6] *Лаптев В.А.* Решения собраний и сделки: правовой режим и отличия // Юрист. 2016. № 2. С. 37.

[7] *Рыженков А.Я.* Решения собраний как юридический факт в предпринимательском праве // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2021. № 1. С. 62-66.

занимает и М.Н. Илюшина, которая квалифицирует решения собраний в качестве самостоятельного правового явления[2].

Согласно второму подходу ряд решений собраний принято рассматривать как разновидность гражданско-правовых сделок. Например, Г.В. Цепов подразделяет решения собраний на решения-сделки и решения-несделки в зависимости от наличия или отсутствия их направленности на создание, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей или нет[3].

Третий подход заключается в отнесении решений собраний к разновидностям гражданско-правовых сделок. Так, сторонники данного подхода исходят из следующих обстоятельств: «С точки зрения теории права гражданский законодатель использует синонимичные формулировки основания возникновения гражданского правоотношения, сделки, договора, решения собрания, а потому только исходя из разности подходов к определению нельзя делать вывод об отличии правовой природы решения собрания и сделки»[4].

О.М. Родионова, проведя крайне интересное исследование взглядов германских цивилистов на правовую природу решений собраний, отмечает, что в германской литературе господствует точка зрения о том, что решение собрания следует относить к многосторонним сделкам, не являющимся договорами[5].

А.В. Егоров, также ссылаясь на традиции немецкой цивилистической мысли, считает: квалификация решений собраний именно в качестве вида сделок предопределена следующими заслуживающими внимания обстоятельствами. Решения собраний обладают всеми основными признаками сделок. Критерием же дифференциации этих юридических фактов выступает лишь порядок выработки

---

[1] *Долинская В.В.* Понятие и классификации юридических фактов: очерк систематизации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 4. С. 91-103.

[2] *Илюшина М.Н.* Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: актуальные изменения правового регулирования // Семейное и жилищное право. 2017. № 6. С. 29.

[3] *Цепов Г.В.* Акционерные общества: теория и практика: учеб. пособие. М., 2007. С. 145.

[4] *Минникес И.А., Филатова У.Б.* Решение собрания как юридический факт: анализ легального определения // Гражданское право. 2018. № 2. С. 22.

[5] *Родионова О.М.* О правовой природе решений собраний и их недействительности в германском и российском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2012. № 5. С. 66-93.

общей позиции по тому либо иному вопросу. Так, классическая сделка предполагает согласование воль всех ее участников, а решение собраний может предполагать согласование воль большей части участников[1].

А.А. Клячин, относя решения собраний к разновидностям сделок, акцентирует внимание на их отличиях от договоров: особое положение решений собраний в системе юридических фактов предопределено их квалификацией. Так, на наш взгляд, решения собраний – это вид сделки, имеющей гражданско-правовую отраслевую природу. Одновременно с этим мы склонны считать, что решения собраний не тождественны гражданско-правовым договорам[2].

Аналогичной позиции придерживается К.И. Труханов: заметная специфика решений собраний, проявляющаяся в механизме волеобразования, все-таки позволяет квалифицировать этот вид юридических фактов в форме специфического вида сделок. Так, если гражданско-правовые договоры, будучи тоже разновидностью сделок, отличаются необходимостью получения волеизъявления обеих сторон соответствующего правоотношения, то решения собраний предполагают получение согласия не всех, а большинства участников такой сделки[3].

Анализ норм Гражданского законодательства о юридических фактах, сделках, решениях собраний, обязательствах и договорах, а также всех имеющихся к настоящему моменту точек зрения на правовую природу решений собраний, изложенных в монографической, периодической и учебной литературе по гражданскому, предпринимательскому, корпоративному и жилищному праву, позволяет сделать вывод о том, что независимо от выделения решений собраний в самостоятельный вид юридического факта – правомерного действия или признания таких решений видом гражданско-правовых сделок, налицо принципиальные отличия решений собраний и гражданско-правовых договоров. То есть в любом случае решение собрания и гражданско-правовые договоры –

---

[1] *Егоров А.В.* Закон и практика: от борьбы к единству // ЭЖ-Юрист. 2004. № 3.

[2] *Клячин А.А.* Решение собрания как юридический факт в корпоративном праве // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2015. № 4. С. 63.

[3] *Труханов К.И.* Решения собраний – новая категория в Гражданском Кодексе РФ // Закон. 2013. № 10. С. 128.

явления несовпадающие, занимающие разные места в системе юридических фактов.

Этот вывод позволяет предположить возможность регулирования отношений, возникающих между собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по поводу владения, пользования и распоряжения общим имуществом – как путем принятия решения собрания, так и посредством заключения гражданско-правового договора.

Возможность заключения упомянутых договоров следует, во-первых, из различной правовой природы решения собраний и договоров; во-вторых, из отсутствия прямого законодательного запрета заключения каких бы то ни было договоров участниками этих гражданско-правовых сообществ; в-третьих, из существования в корпоративном праве категории «корпоративный договор»; и последнее – главное, из принципа свободы договора, изложенного в ст. ст. 1 и 421 Гражданского кодекса РФ[1].

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 421 ГК РФ). Исходя из этого, собственники помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно выбрать способ регулирования отношений, возникающих между ними. При этом выбор между двумя регуляторами – договором и решением собрания не всегда очевиден.

Когда вопрос не требует общего согласия всех собственников помещений в доме, а может быть разрешен путем принятия решения простым или установленным законом квалифицированным большинством голосов, скорее всего, собственниками будет избран вариант проведения общего собрания. Однако могут возникнуть ситуации, в которых собственнику или иному лицу,

[1] См. подробнее: *О свободе* договора и ее пределах: постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.

заинтересованному в принятии того или иного решения, придется уговаривать собственников выразить свою волю определенным образом, договариваться с ними. В такой ситуации заключение общего гражданско-правового договора между собственниками помещений в многоквартирном доме становится более востребованным, а возможно, и просто необходимым.

Вторая ситуация, когда гражданско-правовой договор может быть более востребован, чем решение собрания собственников, возникает в случаях, когда законом прямо предусмотрена необходимость получения согласия всех собственников помещений многоквартирного дома, чтобы вопрос считался решенным (решение принятым). В настоящее время согласно норме ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Таким образом, подобное решение может быть принято только всеми собственниками (обладающими в совокупности 100% долей в праве общей собственности на общее имущество) единогласно. Понятно, что в такой ситуации гражданско-правовой договор зачастую становится единственным возможным регулятором отношений в связи с тем, что убедить собственников помещений на собрании произвести отчуждение части общего имущества (например, части общей площади на этаже в пользу одного из собственников квартиры или нежилого помещения) безвозмездно просто невозможно. Заключение же договора, согласно которому собственники уступают одному из них часть принадлежащего им на праве общей долевой собственности имущества в обмен на какие-либо имущественные блага (денежные средства, озеленение территории, обустройство детской площадки, оказание услуг или выполнение работ с какими-либо скидками и т.п.), делает более реальным возможность достижения общего согласия.

Третья ситуация, в которой заключение договора может заменить собой решение общего собрания, может возникнуть по вышеупомянутым причинам (необходимостью возмездно получить те или иные преимущества в пользовании общим имуществом) при отсутствии необходимости получения 100% согласия

всех собственников. Например, при определении пределов использования общего земельного участка, прилегающего к дому для парковки автомобиля конкретного собственника помещения, его посетителей (клиентов юридического лица или индивидуального предпринимателя – собственника помещения коммерческого использования в доме).

И, наконец, заключение гражданско-правового договора становится не просто возможным, а даже необходимым в случаях согласования вопросов собственниками помещений в доме, не отнесенных в соответствии со ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания. Например, собственники помещений в доме решили установить шлагбаум для ограничения въезда на территорию дома, но шлагбаум устанавливают не на участке, прилегающем к дому и соответственно не принадлежащем данным собственникам, а на участке, принадлежащем соседнему дому. Таким образом, проведение общего собрания не требуется, однако достигнуть согласия и собрать денежные средства для реализации подобного проекта необходимо. Подобные вопросы не относятся к компетенции общего собрания собственников, но требуют согласованной воли участников такого гражданско-правового сообщества. Единственным вариантом регулирования соответствующих отношений может как раз служить гражданско-правовой договор.

Рассматривая соотношение решений собраний и гражданско-правовых договоров, заключаемых в гражданско-правовых сообществах, следует определить соотношение двух этих категорий, характерное именно для многоквартирных домов.

Так, С.А. Киракосян отмечает: для того, чтобы на законных основаниях использовать общедомовое имущество, необходимо получить предварительное согласие сособственников. При этом действующее законодательство предъявляет императивное требование к форме такого согласия – оно должно быть оформлено в письменном виде и по своему содержанию представлять решение общего собрания. Такое решение получает юридическую силу только в том случае, если за него проголосовало не менее 2/3 от общего числа голосов. Вопреки

сказанному, ответчики, не оперирующие соответствующим согласием в форме решения общего собрания, аргументируют правомерность своего использования договоренностями, сделанными в устной либо письменной форме, с отдельными сособственниками или иными неуполномоченными в данном случае субъектами (например, управляющей организацией или ТСН). Даже если ответчики в таких ситуациях предоставляют достоверную информацию о полученных ими согласованиях, то в любом случае такие «согласования» не являются надлежащими, что обычно суд учитывает[1].

В действительности же, как было доказано выше, гражданско-правовой договор может на вполне законных основаниях выступать регулятором большей части отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме. Однако в ряде случаев подмена решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме договором, заключенным между ними, недопустима. Так, очевидно, невозможно заключить договор, регулирующий следующие вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений:

– о выборе способа управления многоквартирным домом;
– о капитальном ремонте, использовании фонда капитального ремонта, выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, размере взноса на капитальный ремонт, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, о получении ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющей организацией или уполномоченным лицом кредита или займа на капитальный ремонт и о погашении таких займов;
– об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об

[1] *Киракосян С.А.* Споры об устранении препятствий в пользовании общим имуществом многоквартирного дома // Юрист. 2017. № 23. С. 21.

использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

– об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений
– о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Таким образом, из круга вопросов, возможных для урегулирования путем заключения договоров, исключаются вопросы управления многоквартирным домом, которые в силу прямого указания закона могут быть решены лишь путем проведения общего собрания; вопросы, связанные с проведением капитального ремонта и формирования соответствующего фонда; вопросы об определении уполномоченных лиц для представительства перед третьими лицами в связи с

тем, что такие полномочия должны быть подтверждены именно протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Прочие вопросы могут быть урегулированы посредством заключения гражданско-правового нетипизированного договора. Кроме того, следует иметь в виду, что условия такого договора будут иметь приоритет над возможным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, так как заключенный, не противоречащий требованиям законодательства договор, в связи с тем что он содержит согласованную волю всех участников определенного гражданско-правового сообщества, будет иметь приоритет перед решением собрания, принятым ранее или позднее даты заключения такого договора.

Рассмотрев возможность заключения собственниками помещений в многоквартирном доме договоров, направленных на организацию отношений, связанных с наличием права собственности на помещение в многоквартирном доме, следует проанализировать соответствующую договорную конструкцию.

По договору между собственниками помещений многоквартирного дома собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяют порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в их общей долевой собственности и (или) обязуются совместно действовать для достижения общих непротивоправных целей.

Договор является консенсуальным, взаимным, многосторонне обязывающим, может быть возмездным или безвозмездным.

Анализируемый договор представляет собой смешанную договорную конструкцию, содержащую элементы договора об определении порядка пользования общим имуществом (который рассмотрен в отдельном параграфе настоящей работы) и договора о совместной деятельности (договора простого товарищества) в зависимости от целей его заключения и соответственно формирования его предмета.

Форма договора, заключаемого между собственниками помещений в многоквартирных домах законом не определена, в связи с чем здесь применимы

нормы ст. ст. 434 и 158–163 ГК РФ о форме гражданско-правовых договоров и сделок. Очевидно, следовало бы закрепить обязательную письменную форму таких договоров ввиду их конкуренции с решениями собраний, которые обязательно должны оформляться письменными протоколами.

Единственным существенным условием рассматриваемого договора является его предмет. Предметом данного договора выступают действия либо бездействие собственников помещений в многоквартирном доме, направленные на организацию (согласованность) отношений, возникающих в связи с наличием права собственности на помещение в многоквартирном доме и (или) о совместных действиях, направленных на достижение общей правомерной цели. Соответственно объектом договора выступает организованность отношений, возникающих между собственниками помещений в первую очередь по поводу принадлежащего им на праве общей долевой собственности имущества.

Содержание рассматриваемого договора составляют права и обязанности его сторон, которые будут зависеть от конкретной цели заключения договора.

Гражданско-правовая ответственность сторон этого договора законодательством не урегулирована, как и основания и условия расторжения и изменения заключенного договора. В связи с этим к отношениям сторон должны применяться общие положения Гражданского кодекса РФ о договорной ответственности, а также об изменении и расторжении гражданско-правовых договоров.

Определим место договора, заключаемого собственниками помещений в многоквартирных домах, в системе договоров, регулирующих жилищные отношения.

Особой чертой рассматриваемых договоров является их направленность. Эти договоры имеют в качестве своего первоочередного объекта организованность отношений в многоквартирном доме. Эти договоры направлены так или иначе на удовлетворение жилищных потребностей путем организации отношений, складывающихся по поводу жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме. В указанных обстоятельствах договоры, заключаемые

собственниками помещений в многоквартирных домах, должны быть отнесены к договорам, направленным на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Эти договоры отличаются от договоров управления многоквартирным домом, договоров простого товарищества (договоров о совместной деятельности) и договоров об определении порядка пользования общим жилым помещением своей направленностью.

Договоры простого товарищества направлены на достижение общей не противоречащей закону цели, в том числе на извлечение прибыли (товарищи совершают действия, необходимые для ее достижения; формируют за счет вкладов общее имущество). Договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением имеют своим объектом организованность отношений по поводу общего жилого помещения. Договоры управления многоквартирным домом включают помимо организованности отношений различные услуги и работы.

Таким образом, договоры между собственниками помещений в многоквартирных домах представляют собой самостоятельную, нетипизированную смешанную договорную конструкцию, которая в системе договоров, направленных на регулирование жилищных отношений, занимает место среди договоров, направленных на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Говоря о соглашениях собственников комнат в коммунальных квартирах, необходимо учесть следующее. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Доля в праве общей собственности на общее

имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, установленных ст. 250 ГК РФ.

В отличие от рассмотренных в настоящем параграфе договоров отношения между собственниками комнат в коммунальных квартирах не обладают признаками, позволяющими регулировать отношения между ними рассмотренным договором. Отношения между ними должны регулироваться путем заключения соглашений об определении порядка пользования общим имуществом, предусмотренными ст. 247 Гражданского кодекса РФ, которые были рассмотрены в предыдущем параграфе.

Однако в случаях необходимости регламентации отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в котором находится соответствующая коммунальная квартира, собственники комнат в такой квартире выступают стороной договора, направленного на организацию отношений в многоквартирном доме наравне с собственниками иных помещений с учетом размера их доли в праве на общее имущество многоквартирного дома.

5.3. Договоры управления многоквартирными домами

Договор управления многоквартирным домом представляет собой относительно новую договорную конструкцию. Его появление в российском гражданском праве было предопределено признанием права частной собственности на жилые помещения, процессом приватизации жилья, интенсивным ростом объемов строительства многоквартирных домов и

соответственно возрастающей необходимостью профессионального управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах.

Легальное определение договора управления многоквартирным домом содержится в ст. 162 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом управляющая организация, имеющая соответствующую лицензию, по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, ЖК, ЖСК или застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопрос о месте рассматриваемого договора в системе гражданско-правовых договоров решается неоднозначно. Более того, сам факт отнесения договора управления многоквартирным домом к гражданско-правовым договорам иногда ставится под сомнение. Следует, безусловно, согласиться с мнением Е.Б. Козловой о том, что «системное толкование действующего законодательства и характер регулируемых анализируемым договором отношений дает возможность считать договор управления многоквартирным домом разновидностью гражданско-правовых договоров, а нормы ЖК РФ, регулирующие данный договор, – специальными нормами гражданского права»[1].

Однако и среди сторонников гражданско-правовой природы рассматриваемого договора нет единства взглядов на его место в системе договоров.

Так, В.Н. Симонов считает, что законодателем сформулирована новая самостоятельная договорная конструкция – ввиду его регламентации нормами не ГК, а исключительно ЖК РФ[2].

---

[1] *Козлова Е.Б.* Договор управления многоквартирным домом и бремя собственника по содержанию имущества // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. № 9. С. 30.

[2] *Постатейный* комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2005. С. 310.

Ряд авторов, отрицая самостоятельность этого договора, отмечает смешанный характер договора управления многоквартирным домом[1]. Речь идет о наличии в структуре этого договора обязательств по производству работ, по оказанию услуг и в том числе элементов договора агентирования. При этом не следует забывать о том, что договор агентирования относится в классификации услуг к услугам смешанного (юридико-фактического) характера и не нуждается в данном контексте в отдельном упоминании.

Ю.П. Свит после введения в действие Жилищного кодекса РФ писала: «Отнесение рассматриваемого договора к смешанным невозможно, так как исходя из содержания статьи 421 ГК РФ, смешанный договор – это договор, не предусмотренный законами или иными правовыми актами, но содержащий элементы различных договоров, предусмотренных законодательством»[2]. Позднее, она же, оценивая организационный характер договора управления многоквартирным домом, совершенно неожиданно приходит к выводу о необходимости его отнесения к рамочным договорам, исходя из невозможности определения его цены на весь период[3].

Для уточнения правовой природы и соответственно места договора управления многоквартирным домом необходимо в первую очередь определить его предмет и направленность.

Обязанности управляющей организации в тексте легальной дефиниции можно разложить на следующие составляющие:

---

[1] См., например: *Бычков А.И.* Правовая природа договора на управление многоквартирным домом: смешанный или самостоятельный договор? // Семейное и жилищное право. 2011. № 5. С. 39-42; *Гордеев Д.П.* Договор управления многоквартирным домом: квалификация, понятие и содержание // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 2 (С. 85-95) – № 3 (С. 96-106); *Городов О.А., Николаева И.И.* О некоторых особенностях жилищно-коммунальной реформы // Петербургский домовладелец. 1998. № 2. С. 13; *Грудцына Л.Ю.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под общ. ред. Н.М. Коршунова. М., 2005. С. 349; *Дроздов И.А.* Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2006. С. 198; *Комментарий* к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под общ. ред. В.М. Жуйкова. М., 2006. С. 338.

[2] *Свит Ю.П.* Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. 2007. № 3. С. 21-29.

[3] *Свит Ю.П.* Об организационном характере договора управления многоквартирным домом // Гражданское право. 2013. № 3. С. 18-21.

- выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению домом;
- выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Поддерживая позицию Д.В. Огородова и М.Ю. Челышева о том, что к смешанным следует относить договоры, сочетающие элементы как уже известных закону договоров, так и элементы непоименованных договоров и о том, что категория «смешанный договор» вторична по отношению к поименованным и непоименованным договорам, следует признать за договором управления многоквартирным домом смешанный характер[1].

Исходя из изложенного, анализируемый договор представляет собой смешанный гражданско-правовой договор, содержащий в себе элементы различных договоров – договора на выполнение работ и договора на оказание услуг. То есть предметом рассматриваемого договора в первую очередь являются работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества. Кроме того, в предмет договора входит обязанность по предоставлению коммунальных услуг и иная деятельность, направленная на достижение определенных законом целей управления многоквартирным домом.

В юридической литературе предпринимались попытки сравнения договора управления многоквартирным домом и договора доверительного управления имуществом, основанные, судя по всему, лишь на общем термине «управление».

---

[1] *Огородов Д.В., Челышев М.Ю.* Смешанные договоры в частном праве: отдельные вопросы теории и практики // Законодательство и экономика. 2005. № 10. С. 50-53; *Огородов Д.В., Челышев М.Ю.* К вопросу о видах смешанных договоров в частном праве // Законодательство и экономика. 2006. № 2. С. 53-59.

Разграничение двух указанных договоров исследователи видят в отсутствии передачи имущества во владение управляющей организации[1].

Противоположную позицию занимает В.К. Михайлов, рассматривающий договор управления многоквартирным домом как разновидность договора доверительного управления имуществом[2].

Безусловно, всерьез рассуждать о возможности отнесения договора управления многоквартирным домом к разновидности договора доверительного управления не представляется возможным. Причины этого кроются не только в отсутствии передачи имущества во владение управляющей организации, но и в абсолютно разной направленности двух этих договорных конструкций, в разном социальном их предназначении. Аналогичным образом обстояло бы дело при сравнении, скажем, договора коммерческой концессии и концессионного соглашения. Исследователь просто попадает в терминологическую ловушку.

Помимо представленных выше дискуссий в литературе обсуждается вопрос об организационном характере договора управления многоквартирным домом.

Например, С.П. Гришаев отмечает, что договор управления многоквартирным домом занимает особое место в системе гражданско-правовых договоров, «относится к числу непоименованных договоров, регулируется ЖК РФ и имеет некоторые элементы гражданско-правового регулирования, однако его нельзя отнести к гражданско-правовым актам в чистом виде… является одновременно и имущественным и организационным»[3].

Л.Х. Шагиахметова, проведя крайне интересное исследование правовой природы договора управления многоквартирным домом, приходит к совершенно неожиданному и дискуссионному выводу: «Договор управления многоквартирным домом является организационным договором, который,

---

[1] См., например: *Шахов С.Ю.* Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 10. С. 101-105.

[2] *Михайлов В.К.* Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2008. № 3. С. 40-45.

[3] *Гришаев С.П.* Договор управления многоквартирным домом (Подготовлен для СПС «КонсультантПлюс». 2019) [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

помимо непосредственного предоставления коммунальных услуг, включает в себя оказание и жилищных услуг, связанных с управлением. Эта конструкция занимает центральное место в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг, поскольку предусматривает весь комплекс действий, осуществляемых в рамках предоставления коммунальных услуг. Учитывая вышеуказанную специфику субъектного состава, вполне логичным кажется вывод о том, что договор управления многоквартирным домом в самом широком смысле – это правовой инструмент, призванный обеспечивать легальную регламентацию обязательств при предоставлении коммунальных услуг» [1]. Организационный характер автор видит в том, что управляющая организация организует поставку энергоресурсов в многоквартирный дом, а также в том, что под управлением следует понимать услугу по постоянному обеспечению собственников помещений в доме возможностью выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества специализированным лицом.

Как было отмечено выше, договор управления многоквартирным домом представляет собой смешанный гражданско-правовой договор, содержащий в себе элементы договора на выполнение работ и договора на оказание услуг.

В главах первой и второй настоящей работы договоры по выполнению работ и договоры по оказанию услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства были выведены за рамки данного исследования в связи с отсутствием в них особенностей, позволяющих включать их в подсистему системы гражданско-правовых договоров, о которой идёт речь в настоящей работе.

Однако договор управления многоквартирным домом представляет собой особую конструкцию. Несмотря на свой смешанный характер, этот договор в рамках предложенной системы следует относить, исходя из его направленности, к договорам, направленным на организацию отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом собственников жилых помещений.

---

[1] *Шагиахметова Л.Х.* Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 48.

Во-первых, договор управления многоквартирным домом не следует смешивать с договором на производство работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Два эти договора, несмотря на частично совпадающий предмет – работы и услуги, имеют принципиальное отличие. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией в качестве избранного в установленном законом порядке способа управления многоквартирным домом. Договор же на оказание услуг и производство работ заключается не в качестве способа управления многоквартирным домом, он не включает в себя услугу по управлению таким домом; дом управляется иным избранным способом – товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом или непосредственно собственниками.

Разница между этими договорами неочевидна не только для юридически неподкованных граждан, но зачастую и для профессионального правоприменителя. Речь идет в том числе и о неправильном толковании судами в России заключенных договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей компанией. На это обращает внимание, в частности, А.В. Труфанов, отмечающий необходимость разграничения этих договорных конструкций и сфер применения ст. ст. 162 и 164 ЖК РФ[1].

Во-вторых, договор управления многоквартирным домом включает в себя, в отличие от всех иных известных гражданскому праву договорных конструкций, особую услугу – услугу по управлению многоквартирным домом. Именно эта услуга и имеет нормообразующее и системообразующее значение для права. Наличие такой составляющей в договоре позволяет предположить, что, исходя из типизации договоров, принятой в Гражданском кодексе РФ, договор управления многоквартирным домом должен был бы располагаться в Гражданском кодексе между 37 и 39 главами по аналогии с договором на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (гл. 38 ГК).

---

[1] *Труфанов А.В.* Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 48-50.

Однако такое положение вещей не совсем бы соответствовало современным представлениям о системе гражданско-правовых договоров в рамках признания существования организационных договоров.

Подобной позиции придерживается и С.В. Стрембелев: под управлением многоквартирным домом в контексте ч. 1 ст. 161 ЖК РФ и иных взаимосвязанных предписаний жилищного законодательства следует понимать одну из форм, олицетворяющих реализацию права собственности, имманентно связанную как с помещениями, расположенными в этом доме, так и собственно с общим имуществом. Здесь важно подчеркнуть, что «управление», будучи формой реализации права собственности, как бы не находит самостоятельного места в известной триаде правомочий собственника. Добавим, что по своей природе управление является, прежде всего, экономическим понятием, несмотря на известное юридическое наполнение. Экономическое содержание управления связано с тем, что оно опосредует отношения, содержанием которых является использование определённых материальных благ. В нашем случае в качестве такого блага выступают помещения в многоквартирном доме. «При непосредственном управлении каждым собственником заключается не договор управления, а несколько договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, которые управляющими организациями при этом не становятся»[1].

Услуга по управлению многоквартирным домом крайне специфична. Ее нельзя отождествлять с иными видами гражданско-правовых фактических, юридических, юридико-фактических услуг. Дело в том, что услуга по управлению многоквартирным домом, выступая в качестве способа управления многоквартирным домом, в то же время является способом организации отношений по владению, пользованию, распоряжению общим имуществом многоквартирного дома, включая содержание и ремонт такого имущества.

[1] *Стрембелев С.В.* О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8. С. 61.

Договор по управлению многоквартирным домом имеет своим объектом в первую очередь не содержание и ремонт общего имущества, не предоставление коммунальных услуг, а организованность отношений между сособственниками помещений в многоквартирном доме, связанную с наличием в их собственности общего имущества. Таким образом, рассматриваемый договор – это средство реализации способа управления многоквартирным домом.

В указанных обстоятельствах, несмотря на признание договора управления многоквартирным домом смешанным гражданско-правовым договором, исходя из его направленности, этот договор существует в системе договоров, регулирующих жилищные отношения, в рамках подсистемы – договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Говоря о месте рассматриваемого договора, следует отметить и его схожесть с агентским договором. Как известно, по агентскому договору агент обязуется за вознаграждение совершать по поручению принципала юридические и фактические действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала (ст. 1005 ГК), что позволяет иногда пытаться подменять одну договорную конструкцию другой: «Также на практике встречались случаи заключения агентских и тому подобных договоров вместо договоров управления многоквартирным домом (ст. 162 ЖК РФ), что позволяло обойти императивные нормы о договоре управления многоквартирным домом, предусмотренные, в частности, относительно обязанностей управляющей организации, срока, на который заключается договор. Вместе с тем в ряде случаев заключенные агентские договоры соответствовали требованиям жилищного законодательства, что позволяло рассматривать их как договоры об управлении многоквартирными домами»[1]. Представляется, что в подобных случаях заключенные договоры следует признавать притворными сделками и применять к ним нормы жилищного законодательства о договоре управления многоквартирным домом.

---

[1] *Свит Ю.П.* Мнимые и притворные сделки в жилищной сфере // Гражданское право. 2016. № 6. С. 11-14.

Кроме того, во избежание вольной или невольной подмены договора управления многоквартирным домом другими договорными конструкциями (в том числе договором по оказанию услуг и производству работ по содержанию и ремонту общего имущества, договора комиссии и др.), а также ввиду недопустимости заключения договора управления многоквартирным домом вместо договора по оказанию услуг и производству работ по содержанию и ремонту общего имущества в домах, избравших иной способ управления, необходимо внести соответствующие уточнения в разд. VIII Жилищного кодекса РФ, указав, в каких случаях надлежит заключать договор управления многоквартирным домом, отметив недопустимость его подмены иными договорными конструкциями, а также указать на отличия этого договора от договора на оказание услуг и производство работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Таким образом, договор управления многоквартирным домом представляет собой смешанный гражданско-правовой договор, сочетающий в себе элементы договоров по оказанию услуг и производству работ, направленный в первую очередь на организацию отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, а также на производство работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества таких собственников и предоставлению коммунальных услуг.

По поводу признаков анализируемого договора в юридической литературе нет особых разногласий. Договор управления многоквартирным домом является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим, срочным. Зачастую отмечается и потребительский характер этого договора. При этом практически каждый из признаков являлся предметом рассмотрения в судах различных уровней. Основные выводы по результатам анализа правоприменительной практики могут быть сформулированы следующим образом.

Граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, относятся к потребителям услуг, оказываемых управляющей организацией

(исполнителем) по возмездному договору управления многоквартирным домом, в связи с чем на отношения между собственниками жилых помещений в многоквартирном доме и управляющей компанией распространяется действие закона «О защите прав потребителей»[1].

Заключение договора (его подписание при достижении соглашения по всем существенным условиям) порождает права и обязанности сторон. Управляющая организация должна приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения соответствующих изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Независимо от процедуры передачи ключей от общих помещений в доме и документации на многоквартирный дом, управляющая организация обязана приступить к управлению, а собственники помещений обязаны предоставить ей такую возможность и своевременно вносить предусмотренную договором плату.

Договор управления многоквартирным домом может быть только возмездным. Заключение безвозмездного договора с одним или несколькими собственниками помещений не допускается, даже если речь идет о бюджетных организациях. В этой части договор признается ничтожным, и на собственника возлагается обязанность по внесению платы на тех же условиях, что и для остальных собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс устанавливает для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме обязанность не только нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения, во-первых, платы за содержание жилого помещения, т.е. за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, и, во-вторых, взносов на капитальный ремонт.

---

[1] См., например: п. 7 *Обзора* судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3. 2017 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 9.

Условия договора о нулевой цене за содержание общего имущества противоречат требованиям нормативных правовых актов и являются ничтожными в силу п. 2 ст. 168 ГК РФ как противоречащие существу законодательного регулирования обязательств по внесению платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, а также посягающее на интересы третьих лиц – иных собственников помещений, которые вносят плату за содержание общего имущества в полном размере[1].

Договор может быть только срочным, заключение бессрочного договора управления многоквартирным домом не допускается. Срок не является существенным условием этого договора. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок:

- не менее чем один год, но не более чем пять лет (общее правило);
- не менее чем один год, но не более чем три года, если конкурс проведен органом местного самоуправления (когда собственники не выбрали способ или когда дом только введен в эксплуатацию);
- не более чем три месяца, если он заключается застройщиком при вводе дома в эксплуатацию.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Очевидным недостатком правового регулирования является отсутствие «восполняющей нормы» по аналогии с, например, ст. 683 Гражданского кодекса РФ. Было бы логичным указать в ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, что при

---

[1] См., например: постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2018. № 3; п.16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 8; *Обзор* судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019): Утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 4.

отсутствии срока в договоре управления многоквартирным домом договор считается заключенным на один год.

Кроме того, в литературе отмечается, что договор управления многоквартирным домом не является публичным договором и не относится к договорам присоединения. С этим подходом следует согласиться.

Однако договору управления многоквартирным домом присуще ограничение принципа свободы договора, что выражается одновременно в нескольких аспектах. Во-первых, речь, безусловно, идет об ограничении свободного ценообразования, что является абсолютно обоснованным с позиций необходимости соблюдения баланса частных и публичных интересов в жилищной сфере. Во-вторых, собственники помещений, голосовавшие против избрания соответствующего способа управления многоквартирным домом или конкретной управляющей организации, обязаны заключить договор с организацией, выбранной большинством голосов (при отсутствии решения суда о признании решения собрания недействительным или ничтожности решения такого собрания). Такое же правило действует и в случаях выбора управляющей организации путем проведения открытого конкурса органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных законом.

В аналогичной ситуации находится и соответствующая управляющая организация: она не имеет права отказать никому из собственников помещений в данном доме в заключении договора управления многоквартирным домом[1].

Сторонами договора управления многоквартирным домом являются:

С одной стороны – управляющая организация, имеющая лицензию на право управления многоквартирным домом и победившая в соответствующем конкурсе, либо указанная в соответствующем решении собрания собственников помещений многоквартирного дома, либо избранная застройщиком при вводе нового дома в эксплуатацию.

---

[1] Подробнее о возможности понуждения к заключению рассматриваемого договора см., например: *Суслова С.И.* О понуждении к заключению договора управления многоквартирными домами // Жилищное право. 2008. № 10. С. 26-29.

С другой стороны – собственники помещений в многоквартирном доме. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Таким образом, собственники помещений выступают в качестве одной стороны договора управления многоквартирным домом и, несмотря на множественность этих лиц, договор не превращается в многосторонне обязывающий, а относится к двусторонне обязывающим гражданско-правовым договорам.

Договор заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием информационной системы ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор управления многоквартирным домом должен быть размещен управляющей организацией в системе.

Существенными условиями договора управления многоквартирным домом являются согласно ЖК РФ:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.
2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.
4. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

При этом, исходя из требований ст. 432 ГК РФ существенным условием любого гражданско-правового договора является его предмет. Предметом рассматриваемого договора, очевидно, являются действия управляющей организации по управлению домом. Термин «управление» следует толковать с максимально широких позиций, понимая под ним и действия, содержанием которых является текущий и капитальный ремонт общего имущества, и действия, содержанием которых является обеспечение предоставления коммунальных услуг, и действия, которые могут иметь юридико-фактическую природу и необходимы для решения задач, обусловленных управлением.

Отсутствие любого из перечисленных условий повлечет незаключенность договора управления многоквартирным домом.

Говоря об условиях анализируемого договора, необходимо отметить, что Жилищный кодекс РФ определяет только те положения, которые обязательны для договора управления многоквартирным домом. В целом, правовую регламентацию этого договора следует признать относительно слабой, недостаточной. Подобный пробел мог бы быть восполнен путем принятия Правительством Российской Федерации типового договора управления многоквартирным домом. Однако подобного акта не существует, и его принятие кодексом не предусмотрено. В качестве рекомендаций Минстрой России выпустил приказ от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в

многоквартирных домах»[1], однако данный документ был отменен Приказом Минстроя России от 31.10.2018 № 696/пр[2].

Содержание договора управления многоквартирным домом составляют права и обязанности его сторон. Эти категории остались за пределами правовой регламентации в Жилищном кодексе РФ. Закон упоминает лишь об обязанностях собственников вносить плату в разд. VII ЖК РФ и о некоторых обязанностях управляющей организации – предоставлять отчет, вернуть документацию на дом и т.п. В общем виде содержание договора управления многоквартирным домом можно представить следующим образом.

Обязанности собственников помещений многоквартирного дома:

- обеспечить передачу управляющей организации документации на многоквартирный дом и ключей от помещений общего пользования в таком доме;
- своевременно вносить плату по договору;
- информировать управляющую организацию об аварийных и иных ситуациях, об изменениях прав на помещения и условий пользования помещениями и т.д.

Права собственников помещений многоквартирного дома:

- требовать от управляющей организации предоставления коммунальных услуг надлежащего качества;
- требовать предоставления ежегодного отчета;
- требовать проведения общего собрания;
- требовать осуществления надлежащего содержания общего имущества дома, проведения при необходимости текущего и капитального ремонта общего имущества.

Права управляющей организации:

---

[1] *Об утверждении* примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах: приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2014. № 4. (Документ утратил силу в связи с изданием Приказа Минстроя России от 31.10.2018 № 696/пр).

[2] Приказ Минстроя России от 31.10.2018 № 696/пр [Электронный ресурс]. Доступ СПС «КонсультантПлюс».

- требовать своевременной передачи технической документации на многоквартирный дом и ключей от общих помещений в доме, а также иной необходимой документации;
- требовать своевременного внесения платы согласно условиям договора;
- если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Обязанности управляющей организации:

- разместить в информационной системе ЖКХ заключенные договоры управления многоквартирным домом;
- приступить к осуществлению управления домом с даты внесения соответствующих изменений в реестр лицензий субъекта РФ;
- принять техническую документацию на многоквартирный дом и ключи от общих помещений в доме. При отказе предыдущей управляющей организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК передать документацию и ключи новой управляющей организации – обратиться в суд с иском об истребовании ключей и документов;
- выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставлять или обеспечить предоставление коммунальных услуг надлежащего качества;
- вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- предоставить реестр всех собственников помещений в течение пяти дней с момента получения соответствующего обращения собственнику или иному лицу, указанному в законе;
- осуществлять действия, направленные на проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, при получении соответствующего обращения от собственников помещений, обладающих в совокупности не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. А впоследствии в течение сорока пяти дней с момента поступления соответствующего обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений;
- обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома;
- обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров

состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

- организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в сроки и в порядке, указанном в договоре управления;
- выдавать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, указанном в договоре управления;
- на основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имущества многоквартирного дома в срок, указанный в договоре управления;
- с определённой договором управления периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;
- осуществлять иную деятельность (действия фактического и юридического характера), направленную на достижение цвелей управления многоквартирным домом;
- ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год и размещать указанный отчет в системе ЖКХ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом;
- в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от общих помещений, электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной

управляющей организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания, в случае непосредственного управления таким домом собственниками.

К вопросам прекращения и расторжения договора управления многоквартирным домом обращались такие авторы, как С.В. Громадская, П.А. Дуксин, С.А. Киракосян, И. Кузьмичева, Л.А. Юрьева и др.[1]

Согласно действующим нормам Жилищного кодекса РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Договором управления могут быть установлены и иные случаи, когда допустим односторонний отказ от исполнения договора по инициативе собственников.

---

[1] *Громадская С.В.* Прекращение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 9. С. 98-104; *Дуксин П.А.* Актуальные вопросы расторжения собственниками договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке // Законодательство и экономика. 2011. № 7. С. 52-57; *Киракосян С.А.* Основания прекращения договора управления многоквартирным домом: дефекты правового регулирования и судебная практика // Вестник арбитражной практики. 2016. № 2. С. 39-48; *Кузьмичева И.* Расторжение договоров управления многоквартирными жилыми домами: законодательство и правовые позиции ВАС РФ // Жилищное право. 2013. № 9. С. 101-111; *Юрьева Л.А.* Прекращение договора управления многоквартирным домом путем одностороннего отказа от его исполнения // Жилищное право. 2010. № 9. С. 75-84.

Такое неоднозначное правовое регулирование породило дискуссии в юридической литературе и противоречивость правоприменительной практики по вопросам расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе собственников помещений при отсутствии нарушений условий договора управляющей организацией.

Полагаем, что следует поддержать правовую позицию, сформированную Высшим Арбитражным Судом РФ: «Сам по себе односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни ЖК, ни ГК не противоречит… ЖК предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления… и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону… Ч. 8 ст. 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством. Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено ГК, иными законами или договором… Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации. Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом»[1].

[1] *Постановление* Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГ3-14 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 4.

Для управляющей организации Жилищный кодекс РФ не предусматривает оснований для отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом. Однако, очевидно, что не могут не применяться правила гл. 29 ГК РФ о расторжении договора в одностороннем порядке по инициативе управляющей организации при существенном нарушении договора второй стороной и при существенном изменении обстоятельств.

Выводы 5 главы работы, посвящённой анализу организационных договоров, регулирующих жилищные отношения, могут быть представлены следующим образом.

Сделан вывод, что нормы гражданского законодательства регламентируют возможность заключения договора между сособственниками жилых помещений, определив в таком договоре не только порядок владения и пользования общим имуществом (включая установление компенсации не пользующимся сособственникам), но и правила распределения между сособственниками доходов от использования общего помещения, а также вопросов, связанных с распоряжением общим жилым помещением.

Понятие, признаки, форма, существенные и иные условия этих договоров, порядок их заключения, исполнения, расторжения остались за рамками гражданско-правовой регламентации. Научные исследования данной договорной конструкции практически отсутствуют.

По договору об определении порядка пользования общим жилым помещением двое или несколько лиц (сособственников) определяют порядок владения, пользования и распоряжения жилым помещением, находящимся в их общей собственности.

Договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением зачастую принимают за «сложившийся порядок пользования». Однако следует иметь в виду разницу двух этих категорий. Сложившийся порядок пользования не представляет собой сделку.

Предусмотренное законом право урегулирования отношений между сособственниками объектов гражданских прав, включая жилые помещения, при

помощи гражданско-правовых договоров ставит вопрос о возможности регламентации отношений общей собственности собственниками помещений в многоквартирных домах и коммунальных квартирах.

Проанализированы причины появления в жилищном законодательстве норм об общем собрании собственников помещений. Исходя из того, что органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны создавать условия для осуществления права на жилище, политика социального государства, которым в полной мере в настоящее время следует признать Российскую Федерацию, направлена в том числе и на создание условий для осуществления гражданами комфортного права на жилище в многоквартирных домах. Решение законодателя о придании общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме статуса органа управления таким домом и определение его полномочий, в том числе по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом, следует признать правильным, способствующим целям создания необходимых условий для осуществления гражданами права на жилище в социальном государстве.

Несмотря на то что ЖК РФ называет общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме органом управления таким домом и соответственно общим имуществом собственников помещений в таком доме, ни жилищное, ни гражданское законодательство не содержат запрета на заключение собственниками помещений в многоквартирном доме между собой гражданско-правовых договоров имущественного или организационного характера.

Анализ норм Гражданского законодательства, а также всех имеющихся к настоящему моменту точек зрения на правовую природу решений собраний, изложенных в монографической, периодической и учебной литературе по гражданскому, предпринимательскому, корпоративному и жилищному праву, позволяет сделать вывод о том, что независимо от выделения решений собраний в самостоятельный вид юридического факта – правомерного действия или признания таких решений видом гражданско-правовых сделок, налицо принципиальные отличия решений собраний и гражданско-правовых договоров.

То есть в любом случае решение собрания и гражданско-правовые договоры – явления несовпадающие, занимающие разные места в системе юридических фактов.

По договору между собственниками помещений многоквартирного дома собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяют порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в их общей долевой собственности, и (или) обязуются совместно действовать для достижения общих непротивоправных целей. Договор является консенсуальным, взаимным, многосторонне обязывающим, может быть возмездным или безвозмездным. Это договор представляет собой смешанную договорную конструкцию, содержащую элементы договора об определении порядка пользования общим имуществом и договора о совместной деятельности в зависимости от целей его заключения и соответственно формирования его предмета.

Договор управления многоквартирным домом представляет собой особую конструкцию. Несмотря на свой смешанный характер, этот договор в рамках предложенной системы следует относить, исходя из его направленности, к договорам, направленным на организацию отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом собственников жилых помещений. Услуга по управлению многоквартирным домом крайне специфична. Ее нельзя отождествлять с иными видами гражданско-правовых фактических, юридических, юридико-фактических услуг. При этом рассматриваемый договор – это средство реализации способа управления многоквартирным домом.

Заключение

Проведенное исследование договорного регулирования жилищных отношений позволяет сформулировать следующие основные выводы и предложения по совершенствованию действующего российского законодательства и практики его применения.

Потребность в жилище относится к числу базовых обобщенных материальных потребностей, предпосылкой которой выступает абстрактная потребность в самосохранении. Детализация жилищной потребности происходит в результате приобретения ею предметности, а ее удовлетворение – через интерес, выраженный в нормах права и являющийся предпосылкой субъективных прав. Жилищная потребность в истинном смысле имманентно связана с проживанием, несмотря на то что жилое помещение как абстрактная категория крайне многофункционально.

Политика социального государства, традиционно ассоциирующегося с достаточно высоким уровнем жизни и социальной защищенностью всех граждан, развитой системой социального обеспечения, взаимной ответственностью общества и государства, а также установлением социальной справедливости, неизбежно связана с реализацией права каждого на жилище, поскольку всестороннее развитие человека и максимально равное удовлетворение его потребностей является одной из задач такого государства. Современная отечественная правовая система оперирует, главным образом, тремя группами правовых средств, через использование которых обеспечивается конституционное право на жилище: социальный наем, коммерческий наем и приобретение/строительство жилья.

В условиях социального государства конституционное право на жилище становится неотъемлемым элементом правового статуса, а также нормативным условием вступления граждан в конкретные правоотношения, опосредующие удовлетворение жилищной потребности. Из сказанного следует, что конституционное право на жилище является статутным правом, которое

индивидуализируется в конкретных правоотношениях через реализацию заложенных законодателем правовых возможностей. Иными словами, статутное право на жилище – это потенциальная социально-экономическая возможность участия субъекта в конкретных правоотношениях за счет обладания субъективными правами и обязанностями, в том числе субъективным правом на удовлетворение жилищных потребностей и субъективным правом пользования конкретным жилым помещением. Статутное конституционное право на жилище объективирует в себе государственную волю на обеспечение социальных интересов общества в целом.

Цивилистическое учение о жилищных отношениях в современной частноправовой доктрине базируется на следующих метатеоретических установках: во-первых, определения жилищных отношений находятся в увязке со спецификой объекта – жилища либо спецификой функционального назначения – удовлетворением жилищной потребности; во-вторых, за основу формулирования научного представления о данной метаюридической категории берется не научный, а прикладной подход законодателя, отраженный в ч. 1 ст. 4 ЖК РФ; в-третьих, большинство доктринальных представлений о жилищных отношениях укладываются в два концептуальных подхода – «широкий», предполагающий включение в перечень жилищных отношений любые отношения, связанные с жилищем, и «узкий», ограничивающий жилищные отношения только использованием жилых помещений несобственниками.

Жилищные отношения – это вид общественных отношений, представляющий собой статическую модель типизированных связей, обусловленных базовой обобщенной материальной потребностью в жилище. В «узком» смысле они связаны только с правом пользования конкретными жилыми помещениями, в «широком» – со всеми отношениями, объектом которых выступает жилище. В отличие от жилищных отношений, жилищное правоотношение – это урегулированное нормами права единичное жилищное отношение, основанное на статутном конституционном праве на жилище и реализуемое, главным образом, через субъективное право пользования жилым помещением, а также иные права.

Частноправовое регулирование представляет собой подсистему правового регулирования, субъектами которой выступают юридически равные субъекты частного права, а предметом – деятельность этих субъектов в рамках возникающих между ними отношений, в том числе носящих организационный характер, в основе которой лежат частноправовые средства (договорное, локальное, корпоративное и иное регулирование). Под договорным регулированием жилищных отношений в диссертации предложено понимать основанный на децентрализации, диспозитивности и саморегуляции вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а основным правовым средством – договор, опосредующий приобретение, изменение или прекращение прав на жилое помещение или организацию отношений в жилищной сфере с целью удовлетворения потребности в жилье. Очевидно, что договорное регулирование жилищных отношений подразумевает существование целой системы договоров.

К частноправовым регуляторам жилищных правоотношений следует относить договоры, односторонние сделки, решения собраний, согласия и т.д. Однако договорное регулирование доминирует среди иных способов регулирования жилищных отношений. К функциям, на выполнение которых направлено договорное регулирование, относятся построение договорных связей и установление правового режима для контрагентов в рамках этих связей. Функциональное назначение договорного регулирования предопределяет самостоятельное место договора в механизме правового регулирования жилищных отношений.

Связь договорного регулирования жилищных отношений с иными регуляторами общественных отношений (моралью, религией, политикой и т.д.) обусловлена системным характером социальных регуляторов: с одной стороны, договорное регулирование жилищных отношений немыслимо вне системы социального регулирования, а, с другой стороны, система общественных регуляторов не способна функционировать без договорного регулирования. Кроме того, эффективность договорного регулирования жилищных отношений

находится в непосредственной зависимости от того, насколько корректно нормы жилищного права отражают систему социальных ценностей, в основе которой лежат все те же потребности индивида, социальных групп и общества в целом.

Регулятивная функция договора обеспечивает связь между конституционным правом на жилище и удовлетворением жилищной потребности, способы реализации которой получают формализацию через те или иные договорные конструкции. Удовлетворение жилищной потребности есть специфическая функция договоров, опосредующих реализацию конституционного права на жилище. Содержание договоров в сфере жилищных отношений отражает потребность современного общества в целом в жилье, а трансформация содержания указанных договоров является неотъемлемым признаком конфигурации отдельных элементов весьма консервативной жилищной потребности.

В нашей стране жилищное законодательство развивалось достаточно динамично. На формирование и последующее реформирование отечественного жилищного законодательства одновременно повлияли причины экономического, социального, политического, философского, идеологического характера, которые взаимосвязаны настолько, что выделить среди них преобладающие не представляется возможным. Для реализации удовлетворения потребности в жилье требуется формирование соответствующих социально-политических и экономических предпосылок, которые конкретизируются в системах публичного и частного права: в конституционном, гражданском, административном, жилищном, земельном, семейном законодательстве. При этом краеугольным камнем в реализации той или иной модели удовлетворения потребности в жилье является признание государством и обеспечение защиты частной собственности на жилье. Под воздействием указанных факторов меняются (зачастую резко) правовые формы удовлетворения жилищных потребностей граждан. Однако в любой общественно-политической системе российского общества договорное регулирование жилищных отношений играет важнейшую социальную роль.

В диссертации на основе исторического и межотраслевого методов выделены и охарактеризованы пять этапов развития договорного регулирования жилищных отношений в их взаимосвязи с нормативно-правовым регулированием.

Заметим, что путь эволюции российского жилищного законодательства, берущего истоки у норм об имущественном найме, следует признать весьма непростым. Однако накопленный опыт правового регулирования жилищных отношений, а также достигнутый российским законодателем уровень юридико-технического мастерства позволяют обеспечить адекватное современным жилищным отношениям совершенствование правового регулирования, учитывающее принципы и функции отечественного жилищного права. Думается, что социальная направленность жилищного законодательства должна быть сохранена. Для того чтобы обеспечить системность жилищного законодательства важно избавиться от ненужной детализации отдельных институтов жилищного права, излишнего дублирования норм ЖК РФ и ГК РФ, а также большего количества отсылочных норм.

Говоря о методологии тех или иных правовых исследований, изучению, систематизации и анализу необходимо подвергать не только правовое регулирование исследуемых отношений, но и сами эти общественные отношения; в данном случае – отношения, складывающиеся по поводу жилых помещений. В противном случае исследование будет оторвано от объективной действительности, неприменимо на практике, не будет отвечать реально существующим потребностям государства и общества.

Под методологией жилищно-правовых исследований следует понимать внутренне согласованную, структурированную систему научных методов – приемов и способов научного познания явлений, возникающих в обществе по поводу жилых помещений и правового регулирования соответствующих общественных отношений.

Исходные онтологические установки цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений предопределены теорией деятельности в сочетании с прикладным значением традиционного нормативизма.

В основу настоящего исследования положена базовая классификация методологических приемов, концепт которой предполагает выделение всеобщих, общенаучных, частнонаучных и частноправовых методологических приемов. К числу средств философского характера, используемых при исследовании договорного регулирования жилищных отношений, относятся материалистическая диалектика, выполняющая не только собственно методологическую, но и мировоззренческую функцию, в том числе законы и категории диалектики, позволяющие рассмотреть объект исследования во взаимосвязи с иными правовыми явлениями и в развитии.

Арсенал общенаучных методов познания договорного регулирования жилищных отношений включает практически все известные общенаучные приемы, среди которых особое место отведено методу системного анализа, который в совокупности с иными методами предопределил концепт настоящего диссертационного исследования.

Частнонаучные методы исследования договорного регулирования жилищных отношений включают в себя конкретно-социологический анализ, позволивший оценить эффективность норм жилищного и гражданского законодательства; юридическое прогнозирование как разновидность социальных правовых исследований, использованное при проектировании наиболее эффективных договорных моделей жилищных отношений, а также при учете цифровых трансформаций договорного регулирования; математические и статистические методы, а также правовое моделирование.

Среди частноправовых методов исследования договорного регулирования жилищных отношений следует назвать догматико-нормативный метод, который в увязке с грамматическим, системный, телеологическим и истерическим толкованием, позволил сформировать действительную «законодательную» картину договорного регулирования жилищных отношений. Историко-правовой метод был применен в процессе выявления предпосылок становления и развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России, а метод сравнительного правоведения – сопоставления договорных

регуляторов жилищных отношений с зарубежными аналогами. Значение межотраслевого метода правовых исследований было показано через установление межотраслевых связей жилищного, гражданского, земельного, семейного и иных видов законодательства.

Объекты, служащие удовлетворению базовых социальных потребностей в социальном государстве, зачастую получают особое правовое регулирование, оказывая влияние на нормообразование. Объем такого влияния может быть различным и может выражаться либо в существовании небольшого количества правовых норм, либо в принятии некоторого количества отдельных нормативных правовых актов.

Причинами свойства нормообразования жилого помещения в первую очередь выступают его естественные и юридические свойства: пригодность для постоянного проживания и, как следствие, исключительная способность удовлетворять базовую социальную потребность в жилье. Признание нормообразующего значения жилого помещения позволяет выделить в отдельную, особую группу все договоры, объектом которых выступает жилое помещение. Исходя из этого, характер влияния объекта – жилого помещения на правоотношение является ключевым и должен быть в любом случае учтен при анализе системы гражданско-правовых договоров.

Системообразующее значение жилого помещения как объекта жилищных прав заключается в том, что именно в отношении жилого помещения формируется ряд договорных конструкций. Эти конструкции вписываются в систему гражданских договоров в качестве его структурных элементов.

Жилое помещение, выступая особым объектом гражданского права, влияет на формирование определенных элементов системы гражданско-правовых договоров. Все элементы, сформированные таким образом, ввиду общности объекта представляют собой определенную систему договоров, регулирующих жилищные отношения, но, одновременно являясь частью системы гражданско-правовых договоров, они не могут рассматриваться отдельно, в отрыве от этой системы.

Все договоры, опосредующие приобретение жилых помещений в собственность или в пользование, как и договоры, направленные на создание жилых помещений, организацию отношений по пользованию помещениями или общим имуществом, являются имущественными либо так или иначе связанными с имущественными отношениями. Соответственно они входят в общую систему гражданско-правовых договоров.

Функциональная общность, направленность договоров на регулирование отношений, связанных с обеспечением возможности проживания в жилых помещениях, требует формирования общих правил нормативно-правовой регламентации соответствующих договоров. Несмотря на это, в гражданском и жилищном законодательстве отсутствуют нормы, применимые ко всем договорам, регулирующим жилищные отношения, и даже к отдельным группам таких договоров. Такое положение вещей является недостатком существующей правовой регламентации.

Признание за договорами, регулирующими жилищные отношения, особого статуса, выделение и объединение большого числа договоров по признаку объекта, установление их общей социальной направленности – удовлетворение жилищной потребности – позволяют констатировать наличие в системе гражданско-правового договорного регулирования особой подсистемы – договоры, регулирующие жилищные отношения.

Все рассмотренные в диссертации договорные формы объединяет не только жилое помещение как объект договоров, а еще и то, что все эти договоры направлены так или иначе на удовлетворение жилищных потребностей, на возникновение, изменение или прекращение жилищных прав и обязанностей, а также на организацию отношений, складывающихся по поводу жилых помещений. Система договоров, регулирующих жилищные отношения, объективно выстроена по направленности, но эта направленность выглядит несколько иначе, нежели в Гражданском кодексе РФ. Как уже было отмечено, системообразующим признаком высшего уровня (на уровне выделения самой системы рассматриваемых договоров) выступает жилое помещение, как объект,

способный удовлетворять базовую социальную потребность физических лиц в жилых помещениях. Поэтому в отличие от типизации, приведенной в нормах Гражданского кодекса РФ, носящей универсальный характер, типизация договоров, служащих удовлетворению жилищных потребностей, должна выстраиваться, исходя из направленности удовлетворения этих потребностей.

Жилищные потребности граждан могут быть удовлетворены путем приобретения жилых помещений в собственность и путем получения их в пользование. Кроме того, существенную роль в удовлетворении жилищных потребностей в ряде случаев играет и организованность жилищных отношений. Право собственности на жилые помещения может быть приобретено возмездно или безвозмездно, оно может быть приобретено у прежнего собственника или возникнуть впервые. На первом структурном уровне системы эти обстоятельства значения не имеют. То есть, например, такие признаки, как возмездность или безвозмездность, субъектный состав и т.д., не влияют на регламентацию отношений на данном уровне системы. Напротив, направленность на приобретение права собственности на жилое помещение или права пользования жилым помещением определяет фундамент всей правовой регламентации договоров, регулирующих жилищные отношения.

Таким образом, на первом уровне системы договоры, регулирующие жилищные отношения, подразделяются на:

1. Договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение: купля-продажа; мена; дарение; рента (включая пожизненное содержание с иждивением); договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма; договоры участия в долевом строительстве жилья; договоры паенакопления (соглашения о выплате пая); договоры простого товарищества; договоры приватизации и деприватизации жилых помещений; соглашения о разделе наследства.

2. Договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением: договоры найма и поднайма; договоры аренды и субаренды;

договоры безвозмездного пользования (ссуды); договоры о вселении членов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика; договоры о вселении временных жильцов; договоры обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма.

3. Договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений: соглашения сособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением; договоры собственников помещений, направленные на организацию отношений в многоквартирных домах; договоры управления многоквартирными домами.

Ключевой особенностью жилищных правоотношений является сочетание в регулировании общественных связей, возникающих по поводу жилых помещений, публичных и частных интересов. Одним из публично-правовых элементов регламентации жилищных отношений является институт типовых договоров. Типовые договоры как особая категория нормативных правовых актов представляют собой слабо исследованную правовую конструкцию, что представляется несколько неоправданным. Типовой договор как акт нормативно-правового регулирования, вторгающийся в сферу частных интересов, представляет собой продукт грамотного, равновесного сочетания публичных и частных начал в правовом регулировании общественных отношений и соответственно нуждается в тщательном осмыслении в целях надлежащей нормативно-правовой регламентации.

Под типовыми договорами в диссертации предлагается понимать установленные нормативным правовым актом унифицированные условия гражданско-правового договора в виде обязательного для применения в процессе заключения соответствующих договоров образца.

Существование в праве типовых договоров значительно упрощает работу государственных и муниципальных органов и должностных лиц, отвечающих за заключение договоров найма, исключает возникновение конфликтных ситуаций при заключении договоров между нанимателями и наймодателями. Значение

типовых договоров в первую очередь представлено унификацией договорных условий в жилищном фонде конкретного вида либо в жилых помещениях определенного вида.

Установлена необходимость внесения изменений в Жилищный кодекс РФ в части наделения Правительства Российской Федерации полномочиями для принятия постановлений, содержащих типовые договоры: коммерческого найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности; поднайма в государственных и муниципальных жилых помещениях; обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма; безвозмездного пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда для социальной защиты отдельных категорий граждан.

В третьей главе работы проанализированы договоры, направленные на приобретение права собственности на жилые помещения. Из представленного анализа договоров следует, что в настоящее время в простой письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами, заключаются следующие договоры в отношении жилых помещений: купля-продажа, мена, простое товарищество и договоры о приобретении жилых помещений в публичную собственность. В нотариальной форме заключаются договоры ренты, соглашения о разделе наследства, брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, алиментные соглашения, соглашения о разделе наследства, а также все договоры по отчуждению долей в праве общей собственности. Прослеживается определенная нелогичность нормативно-правового регулирования форм соответствующих сделок, правовая незащищенность граждан. Социальная функция государства заключается, в частности, в создании системы правовых норм, регламентирующих форму и порядок заключения сделок с социально значимыми объектами – жилыми помещениями таким образом, чтобы максимально защитить конституционное право на жилище всех граждан от незаконных действий (включая действия в обход закона) недобросовестных

участников гражданского оборота. В связи с этим предлагается ввести обязательную нотариальную форму договоров, направленных на отчуждение гражданами принадлежащих им на праве собственности жилых помещений за исключением случаев перехода права собственности на жилые помещения к публично-правовым образованиям.

Кроме того, в унификации нуждаются существенные условия возмездных договоров, направленных на приобретение жилых помещений в собственность, однако уже, скорее, в целях защиты прав и законных интересов приобретателей этих помещений и граждан, сохраняющих право пользования помещением при его отчуждении в собственность другого лица. Полагаем необходимым закрепить правило, согласно которому к существенным условиям договоров, направленных на возмездное приобретение права собственности на жилые помещения, будут относиться: предмет договора, цена отчуждаемого помещения и перечень граждан, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим помещением при переходе права собственности на него. Этот перечень должен быть нормативно определен. К таким лицам следует относить нанимателей и членов их семей, поднанимателей и членов их семей, ссудополучателей, отказополучателей, рентополучателей и членов семьи собственника жилого помещения, сохраняющих право пользования им в соответствии со ст. 19 закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ст. 31 ЖК РФ. Предлагаемые новеллы законодательства должны найти отражение в нормах Жилищного кодекса как специального нормативного правового кодифицированного акта, направленного на регламентацию жилищных отношений. Нормы, содержащиеся в гл. 18 ГК РФ, включая нормы ст. 292, должны быть перенесены в разд. II ЖК РФ.

Проанализирована правовая природа соглашений о разделе наследства, брачных договоров, соглашений о разделе имущества супругов, алиментных соглашений. Особый правовой режим этих договоров, связанный с их смешанной межотраслевой природой, не позволяет включить их в чистом виде в систему договоров, регулирующих жилищные отношения. Однако в связи с возможностью урегулирования такими сделками жилищных прав (их

возникновения, изменения, прекращения) следует учитывать, что эти договоры могут быть направлены в том числе и на возникновение права собственности или права пользования жилым помещением. Причем один и тот же договор может породить у одного лица как право собственности на одно или несколько помещений, так и права пользования другими помещениями. Исходя из этого, следует иметь в виду, что подобные договоры всегда заключаются в нотариальной форме и должны содержать существенные условия, предусмотренные действующим законодательством для договоров купли-продажи жилья или безвозмездного пользования жилыми помещениями.

Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров занимает место разновидности договора строительного подряда, к которому применимы и нормы о бытовом подряде в случаях, когда заказчиком выступает гражданин, приобретающий помещение для непредпринимательских целей.

Договор паенакопления является одной из самых малоисследованных сделок в жилищной сфере, несмотря на широкое его применение и наличие обширной судебной практики. Отдельных исследований, посвященных этому договору, даже в рамках периодической печати практически нет. Зачастую договоры паенакопления упоминаются в контексте рассмотрения договоров участия в долевом строительстве и самостоятельно не анализируются. Направленность сближает этот договор с договором участия в долевом строительстве и соответственно с договором строительного подряда. При этом у договора паенакопления имеется специфическая особенность, позволяющая разграничить его с договорами подряда: помимо прочего он упорядочивает взаимосвязи пайщика как участника корпоративной некоммерческой организации с самой этой организацией. Под договором паенакопления следует понимать договор, в силу которого жилищный, жилищно-строительный, жилищный накопительный кооператив обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом или приобрести квартиру в многоквартирном доме и после ввода дома в эксплуатацию (приобретения права

собственности на квартиру) передать пайщику – гражданину квартиру, соответствующую условиям договора, а пайщик обязуется своевременно вносить вступительный, членский, паевой и дополнительные взносы, предусмотренные договором, и принять квартиру в срок, предусмотренный договором. Договор паенакопления является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим, потребительским, публичным и договором присоединения. Этот договор нуждается в детальной регламентации в нормах Жилищного кодекса РФ вместе с договором участия в долевом строительстве.

Анализ норм о договоре дарения, цивилистической литературы и правоприменительной практики позволяет сделать вывод о том, что наиболее проблемные вопросы нормативной регламентации дарения на данный момент связаны с формой договора дарения жилого помещения и квалификацией договоров дарения жилых помещений, содержащих условие о том, что даритель сохранит право пользования подаренным помещением. Необходимо законодательно закрепить простую письменную форму договоров дарения жилых помещений, а для случаев отчуждения жилья по договору дарения гражданами – нотариальную форму таких сделок. Статью 572 ГК РФ необходимо дополнить п. 4 следующего содержания: «Договоры дарения жилых помещений, предусматривающие сохранение за дарителем права пользования таким помещением после его отчуждения, ничтожны».

Анализ договора приватизации жилого помещения позволил сделать вывод о необходимости разграничения понятий «отказ от приватизации» и «отказ от участия в приватизации».

Договор деприватизации жилого помещения, как антагонист договора приватизации жилья, является консенсуальным, односторонне обязывающим и безвозмездным. Безвозмездность этого договора носит условный характер. Жилое помещение передается частным собственником в публичную собственность при условии, что новый собственник (Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование) заключит с прежним собственником договор социального найма в отношении этого жилого помещения. Эти обстоятельства

сближают договор деприватизации с договорами дарения, содержащими условие о сохранении права пользования отчуждаемым помещением за дарителем, и с договорами по передаче жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма в рамках ч. 7 ст. 57 Жилищного кодекса РФ. Однако указанная схожесть не влечет формирования единой договорной конструкции тремя названными договорами.

Изучение диссертационной, монографической, периодической и учебной литературы позволяет констатировать отсутствие каких бы то ни было исследований и даже элементарных воззрений на договор о передаче жилья в публичную собственность при предоставлении жилого помещения по договору социального найма нуждающимся гражданам (ч. 7 ст. 57 ЖК). В диссертации обосновано отсутствие безвозмездности этого договора. Упоминание в текстах нормативных правовых актов «безвозмездной» передачи, не означает действительную безвозмездность совокупности сделок, направленных на возникновение прав пользования по договору социального найма у гражданина и прав собственности на жилое помещение у публично-правового образования. В данном случае под безвозмездностью понимается отсутствие платы в заключаемом договоре о передаче в муниципальную собственность жилого помещения. Сформулировано авторское понятие этого договора. По договору о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма гражданин, имеющий право на получение жилого помещения по договору социального найма, обязуется передать в государственную или муниципальную собственность принадлежащее ему на праве собственности, свободное от прав третьих лиц жилое помещение без получения платы за него, а публично-правовое образование, приобретающее право собственности на данное помещение, обязуется предоставить гражданину и членам его семьи жилое помещение жилищного фонда социального использования общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления.

В четвертой главе работы проанализированы все договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением: наем и поднаем, аренда и субаренда, ссуда, договоры о вселении временных жильцов и членов семьи, договоры обмена.

С учетом того что за последние годы помимо классического договора найма – коммерческого и договора социального найма нормативная база пополнена двумя новыми разновидностями найма, все острее встает вопрос о юридической технике правовой регламентации отношений по найму жилых помещений. В первую очередь речь идет о необходимости выработки общих положений о договоре найма жилого помещения.

Системный анализ возникающих общественных отношений, урегулированных нормами о договорах найма всех видов, позволяет сделать вывод о том, что все четыре договора порождают однонаправленные жилищные обязательства гражданско-правового характера – обязательства по передаче недвижимого имущества (жилого помещения) во владение и пользование нанимателя и членов его семьи с тем или иным объемом прав и обязанностей.

В диссертации сформулированы авторские дефиниции всех договоров найма жилых помещений. Сделан вывод, что единственным существенным условием этих договоров следует признавать его предмет – действия наймодателя по предоставлению нанимателю жилого помещения. Соответственно объектом этих договоров выступают только изолированные жилые помещения (изолированные части жилых помещений в виде комнат). Сделан вывод о необходимости ввести обязательную государственную регистрацию обременений права собственности на жилое помещение, возникающих на основании договора социального найма, найма специализированного жилья, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее года.

Критической оценке подверглись нормы законодательства, регулирующие содержание договоров найма: права, обязанности, ответственность сторон

договора. Выявлены как междоговорные противоречия правового регулирования, так и противоречия в рамках конкретных договорных конструкций, внесены предложения по совершенствованию действующего законодательства, устранению его внутренних противоречий.

С учетом гражданско-правового характера договора найма жилого помещения, а также сущности отношений поднайма жилья за договорами поднайма жилых помещений признается самостоятельная гражданско-правовая природа. С учетом коммерческой направленности договоров поднайма предлагается закрепить в нормах права исключительно консенсуальный характер договора поднайма. Это связано в первую очередь с тем, что возмездность возникающих отношений имеет здесь нормообразующий характер. На наш взгляд, существующие разновидности договоров поднайма жилых помещений, допускающие дифференциацию правового регулирования, требуют унификации. В этом смысле видится целесообразным позитивация блока норм, представляющих собой общие положения о договоре поднайма.

В работе предложена авторская дефиниция договора ссуды жилого помещения. Обоснована необходимость дополнения действующего законодательства в части регулирования договора безвозмездного пользования жилым помещением.

Исходя из существенных системообразующих различий по объекту и содержанию между договорами о порядке проживания членов семьи, вселении временных жильцов и договором безвозмездного пользования, за договорами о вселении членов семьи и временных жильцов в диссертации признается самостоятельный гражданско-правовой характер.

В целом в работе сделан вывод о необходимости внесения исключительно системных (не отрывочных) изменений в действующее жилищное и гражданское законодательство.

Пятая глава работы посвящена анализу организационных договоров, регулирующих жилищные отношения.

Сделан вывод, что нормы гражданского законодательства регламентируют возможность заключения договора между сособственниками жилых помещений,

определив в таком договоре не только порядок владения и пользования общим имуществом (включая установление компенсации не пользующимся сособственникам), но и правила распределения между сособственниками доходов от использования общего помещения, а также вопросов, связанных с распоряжением общим жилым помещением.

Понятие, признаки, форма, существенные и иные условия этих договоров, порядок их заключения, исполнения, расторжения остались за рамками гражданско-правовой регламентации. Научные исследования данной договорной конструкции отсутствуют.

По договору об определении порядка пользования общим жилым помещением двое или несколько лиц (сособственников) определяют порядок владения, пользования и распоряжения жилым помещением, находящимся в их общей собственности.

Договоры об определении порядка пользования общим жилым помещением зачастую принимают за «сложившийся порядок пользования». Однако следует иметь в виду разницу двух этих категорий. Сложившийся порядок пользования не представляет собой сделку.

Предусмотренное законом право урегулирования отношений между сособственниками объектов гражданских прав, включая жилые помещения, при помощи гражданско-правовых договоров ставит вопрос о возможности регламентации отношений общей собственности собственниками помещений в многоквартирных домах и коммунальных квартирах.

В диссертации проанализированы причины появления в жилищном законодательстве норм об общем собрании собственников помещений. Исходя из того, что органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны создавать условия для осуществления права на жилище, политика социального государства, которым в полной мере в настоящее время следует признать Российскую Федерацию, направлена в том числе и на создание условий для осуществления гражданами комфортного права на жилище в многоквартирных домах. Решение законодателя о придании общему собранию

собственников помещений в многоквартирном доме статуса органа управления таким домом и определение его полномочий, в том числе по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом, следует признать правильным, способствующим целям создания необходимых условий для осуществления гражданами права на жилище в социальном государстве.

Несмотря на то что ЖК РФ называет общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме органом управления таким домом и соответственно общим имуществом собственников помещений в таком доме, ни жилищное, ни гражданское законодательство не содержат запрета на заключение собственниками помещений в многоквартирном доме между собой гражданско-правовых договоров имущественного или организационного характера.

Анализ норм Гражданского законодательства, а также всех имеющихся к настоящему моменту точек зрения на правовую природу решений собраний, изложенных в монографической, периодической и учебной литературе по гражданскому, предпринимательскому, корпоративному и жилищному праву, позволяет сделать вывод о том, что независимо от выделения решений собраний в самостоятельный вид юридического факта – правомерного действия или признания таких решений видом гражданско-правовых сделок, налицо принципиальные отличия решений собраний и гражданско-правовых договоров. То есть в любом случае решение собрания и гражданско-правовые договоры – явления несовпадающие, занимающие разные места в системе юридических фактов.

По договору между собственниками помещений многоквартирного дома собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяют порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в их общей долевой собственности, и (или) обязуются совместно действовать для достижения общих непротивоправных целей. Договор является консенсуальным, взаимным, многосторонне обязывающим, может быть возмездным или безвозмездным. Это договор представляет собой смешанную договорную конструкцию, содержащую элементы договора об определении порядка

пользования общим имуществом и договора о совместной деятельности в зависимости от целей его заключения и соответственно формирования его предмета.

Договор управления многоквартирным домом представляет собой особую конструкцию. Несмотря на свой смешанный характер, этот договор в рамках предложенной системы следует относить, исходя из его направленности, к договорам, направленным на организацию отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом собственников жилых помещений. Услуга по управлению многоквартирным домом крайне специфична. Ее нельзя отождествлять с иными видами гражданско-правовых фактических, юридических, юридико-фактических услуг. При этом рассматриваемый договор – это средство реализации способа управления многоквартирным домом.

В целом диссертационная работа представляет собой логически завершенное исследование договорного регулирования жилищных отношений в Российской Федерации на современном этапе. При этом данная работа может послужить базой для более детального анализа отдельных, ранее не исследованных договорных конструкций, направленных на регулирование жилищных отношений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I. Действующие нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: http://www.pravo.gov.ru (дата обращения: 01.09.2021).
2. О защите прав человека и основных свобод [Электронный ресурс]: Конвенция (заключена в Риме 04.11.1950). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. Об экономических, социальных и культурных правах [Электронный ресурс]: Международный пакт от 16.12.1996. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. // Российская газета. 10.12.1998. № 235.
5. Европейская социальная хартия (пересмотренная): принята в г. Страсбурге 03.05.1996 // Бюллетень международных договоров. 2010. № 4 (апрель). С. 17–67.
6. О совершенствовании регулирования отдельных вопросов организации и функционирования публичной власти: закон РФ о поправке к Конституции РФ от 14.03.2020 № 1-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. 16.03.2020. № 11. Ст. 1416.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.06.2021) // Российская газета. 08.12.1994. № 238–239.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. 03.12.2001. № 49. Ст. 4552.

10. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Российская газета. 2005. № 1.
11. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
12. Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 04.02.2021) // Российская газета. 1996. № 17.
13. Лесной кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 11.12.2006. № 50. Ст. 5278.
14. О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 31.07.2017. № 1 (часть 1). Ст. 4767.
15. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Российская газета. 17.07.2015. № 156.
16. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования: Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 28.07.2014. № 30 (Часть I). Ст. 4218.
17. О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Российская газета. 13.05.2013. № 99.
18. О концессионных соглашениях: Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Российская газета. 26.07.2005. № 161.

19. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004. № 214-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.
20. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. 12.01.2005. № 1.
21. Об утверждении Типового договора о несении государственной и иной службы членами казачьих обществ: Указ Президента РФ от 13.06.1996 № 882 (ред. от 07.10.2009) // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 3003.
22. Об утверждении формы типового договора на оказание услуг по обращению с отходами I и II классов опасности: постановление Правительства РФ от 24.10.2019 № 1363 // Собрание законодательства РФ. 04.11.2019. № 44. Ст. 6202.
23. О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда»): постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 (ред. от 23.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 15.12.2014. № 50. Ст. 7104.
24. Об утверждении типового договора обязательного государственного страхования, осуществляемого в соответствии с Федеральным законом «Об обязательном государственном страховании жизни и здоровья военнослужащих, граждан, призванных на военные сборы, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы, сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, сотрудников войск национальной гвардии Российской Федерации, сотрудников органов принудительного

исполнения Российской Федерации»: постановление Правительства РФ от 06.03.2014 № 169 (ред. от 31.08.2020) // Собрание законодательства РФ. 17.03.2014. № 11. Ст. 1147.

25. Об утверждении типового договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: постановление Правительства РФ от 28.06.2013 № 548 (ред. от 16.04.2016) // Собрание законодательства РФ. 15.07.2013. № 28. Ст. 3826.
26. Об утверждении Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 (ред. от 18.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 27.03.2006. № 13. Ст. 1405.
27. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 17.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6.
28. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 (ред. от 18.07.2016) // Российская газета. 17.02.2006. № 34.
29. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения: постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 // Собрание законодательства РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

30. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями: Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2021 № 64942) // Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru. Дата обращения: 09.03.2021.
31. Об отмене приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 31.10.2018 № 696/пр. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
32. Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 06.04.2018 № 216/пр. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
33. Об утверждении требований к электронной форме договора участия в долевом строительстве, соглашения о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов: приказ Росреестра от 17.06.2020 № П/0202. URL: http://www.pravo.gov.ru. (дата обращения: 01.09.2021).
34. Об утверждении Правил рассмотрения заявлений граждан об участии в основном мероприятии «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» Департаментом городского имущества

города Москвы и оформления и выдачи государственных жилищных сертификатов о выделении социальной выплаты на приобретение жилых помещений: постановление Правительства Москвы от 11.05.2010 № 388-ПП (ред. от 06.08.2018) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 25.05.2010. № 30.

35. Об утверждении Положения о предоставлении нанимателю по договору социального найма жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения: постановление Администрации г. Перми от 19.03.2012 № 109 // Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь. 27.03.2012. № 20.
36. Об утверждении Порядка учета малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и предоставления им жилых помещений по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде городского поселения «рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края: постановление Администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района от 01.09.2010 № 143/1 // Приложение к газете «Восход-Ванино» 2010. № 41.

II. Нормативные правовые акты, утратившие силу

1. Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах: приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2014. № 4.
2. Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений

по договору социального найма: приказ Минрегиона России от 25.02.2005 № 18 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2005. № 2.

3. Об основах федеральной жилищной политики: закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 21.01.1993. № 3. Ст. 99, 965.
4. О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»: закон Российской Федерации от 23.12.1992 № 4199-1 // ВВС РФ. 1993. № 2. Ст. 67.
5. Об обеспечении ускоренной приватизации муниципальной собственности в г. Москве: указ Президента Российской Федерации от 12.01.1992 № 16 // ВВС РСФСР. 1992. № 4. Ст. 153.
6. О приватизации жилищного фонда в РСФСР: закон РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 // ВВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
7. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (утверждены 31.05.1991) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.
8. О собственности в РСФСР: закон РСФСР от 24.12.1990 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.
9. О собственности в СССР: закон СССР от 06.03.1990 // Ведомости СНД и ВС СССР. 1990. № 11. Ст. 164.
10. Решение Совета Министров ССР о передаче в собственность граждан части государственного и общественного жилищного фонда от 02.12.1988 // Собрание постановлений Правительства СССР. 1989. № 1. Ст. 4.
11. Об утверждении типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного фонда в РСФСР: постановление Совета Министров РСФСР от 25.09.1985 // СП РСФСР. 1986. № 2. Ст. 10.
12. Жилищный кодекс РСФСР: закон РСФСР от 24.06.1983 // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.
13. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик (приняты четвертой сессией Верховного Совета СССР десятого созыва 15.06.1981) // Ведомости Верховного Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 834.

14. Конституция СССР (принята 07 октября 1977 года) // Свод законов СССР. 1990. Т. 3.
15. Гражданский кодекс РСФСР: закон РСФСР от 01.10.1964 // Ведомости Верховного Совета СССР. 1964. № 24. Ст. 406.
16. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик: утв. Законом СССР от 08.12.1961 // Ведомости Верховного Совета СССР. 1961. № 50. Ст. 525.
17. О порядке ликвидации жилищных кооперативов и их союзов, передачи ими домов, дач, предприятий и имущества и расчета с пайщиками: постановление СНК СССР от 25 ноября 1937 г. // Жилищное законодательство: сб. официальных материалов. М., 1950. С. 351.
18. О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах: постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. // СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.
19. Об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах: постановление ВЦИК И СНК от 16.08.1926 // СУ РСФСР. 1926. № 53. Ст. 419.
20. Об условиях и порядке административного выселения граждан из занимаемых ими помещений: декрет ВЦИК И СНИК от 14.06.1926 // СУ РСФСР. 1926. № 35. Ст. 282.
21. О выселении граждан из занимаемых ими помещений: инструкция, утвержденная Декретом ВЦИК, СНК РСФСР от 09.01.1924 // СУ РСФСР. 1924. № 8. Ст. 45.
22. Гражданский кодекс РСФСР от 11.11.1922 // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.
23. Об основных имущественных правах: декрет Президиума ВЦИК от 22.05.1922 // СУ РСФСР. 1922. № 36. Ст. 423.
24. Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах: декрет Президиума ВЦИК от 20.08.1918 // СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674.
25. Об отмене наследования: декрет Президиума ВЦИК от 27.04.1918 // СУ РСФСР. 1918. № 34. Ст. 456.

26. О запрещении сделок с недвижимостью: декрет СНК РСФСР от 14.12.1917 // СУ РСФСР. 1917. № 10. Ст. 154.
27. О правах городских самоуправлений в деле регулирования жилищного вопроса: постановление НКВД РСФСР от 29.11.1917 // Газета ВРКП. 1917. № 2.
28. О передаче жилья в ведение городов: постановление НКВД РСФСР от 30.10.1917 // Собрание узаконений РСФСР. 1917. № 1. Ст. 13, 14.

III. Иные официальные документы

1. О рассмотрении обращения [Электронный ресурс]: письмо Росреестра от 26.08.2016 № 14-07394/16. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Письмо Минтруда России от 25.06.2013 № 18-2/3188 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. Письмо УФНС России по г. Москве от 17.09.2012 № 20-14/087093 // Московский налоговый курьер. 2012. № 23–24.

IV. Монографическая, справочная, учебная и учебно-методическая литература, комментарии законодательства

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 228 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996. 700 с.
3. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2. Полутом 1 / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1998. 785 с.
4. Гражданское право: в 2 т. Т. 1. Общая часть: учеб. для академического бакалавриата / В.А. Белов. М.: Юрайт, 2019. 451 с.

5. Гражданское право: учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; под ред. О.Н. Садикова. М.: Контракт, Инфра-М. 2007. Т. 2. 608 с.
6. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 2. 526 с.
7. Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. М., 2008. Т. 1. 778 с.
8. Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2019. Т. 1. 720 с.
9. Гражданско-правовой договор и его функции: межвуз. сб. науч. тр. / редкол.: Верб С.А., Кириллова М.Я., Красавчиков О.А. (отв. ред.), Крылова З.Г., Михайлов С.Г., Свердлык Г.А., Семякин М.Н. Свердловск, 1980. 143 с.
10. Дигесты Юстиниана: пер. с лат. / отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2002. Т. I. Кн. I–IV. 583 с.
11. Договор в торговле и качество товаров / Куник Я.А., Полонский Э.Г., Язев В.А. и др. М.: Экономика, 1978. 232 с.
12. Договоры в предпринимательской деятельности / О.А. Беляева, В.В. Витрянский, К.Д. Гасников и др.; отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М.: Статут, 2008. 509 с.
13. Жилищная реформа в России. Документы 1993–1994 гг. / сост. Басин Е.В., Крашенинников П.В. М., 1994. 107 с.
14. Жилищное законодательство: комментарий / под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. М.: Юрид. лит. 1991. 416 с.
15. Жилищное законодательство. Под ред. Р.Х. Сиденко, Т.Н. Лисниченко. Киев: Политиздат Украины. 1975. 488 с.
16. Жилищное законодательство / под ред. В.Ф. Чигир, А.А. Зерняк, В.С. Красных. Минск: Беларусь, 1968. 400 с.
17. Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция. 2016. 528 с.

18. Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве: в 2 т. М., 1972. Т. 1. 798 с.
19. Кодификация российского частного права / под ред. Д.А. Медведева. М., 2008. 334 с.
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г.Е. Авилов, Б.П. Варнавский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. 2-е изд., испр. и доп. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М-НОРМА, 1997. 780 с.
21. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г.Е. Авилов, М.И. Брагинский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. 5-е изд., испр. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики. М., 2006. 964 с.
22. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. (постатейный) / Т.Е. Абова, Л.В. Андреева, Е.Б. Аникина и др.; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2006. Т. 2. 1191 с.
23. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть 2 (постатейный) / отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1996. 964 с.
24. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый и др.; под ред. О.А. Городова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. 352 с.
25. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под общ. ред. В.М. Жуйкова. М., 2006. 359 с.
26. Конституция общенародного государства. М., 1978. 247 с.
27. Марксистско-ленинская общая теория государства и права. Основные институты и понятия. М.: Юрид. лит., 1970. 622 с.
28. Методологические проблемы науки: материалы заседания Президиума Акад. наук СССР / Акад. наук СССР. М.: Наука, 1964. 350 с.

29. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / Н.А. Баринов, К.П. Беляев, Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. Т. 1. 532 с.
30. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. 651 с.
31. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. 651 с.
32. Право на жилую площадь / под ред. Я.И. Горнштейн. Л.: Лениздат. 1973. 302 с.
33. Проблемы методологии и методики правоведения / Ред. коллегия: чл.-кор. АН СССР Д. А. Керимов [и др.]; Акад. обществ. наук при ЦК КПСС. Кафедра теории государства и права. М.: Мысль, 1974. 203 с.
34. Протоколы съездов и конференций ВКП (б) Восьмой съезд РКП (б) 18–23 марта 1919 г. / под ред. Е. Ярославского. М.: Партийное изд-во, 1933. 560 с.
35. Псковская Судная Грамота (ст. 14) // Отечественное законодательство XI–XX веков. М.: Юрист, 1999. Ч. 1. 464 с.
36. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. 1206 с.
37. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2016. 956 с.
38. Словарь русского языка: в 4 т. / Акад. наук СССР, Ин-т рус. яз. М.: Русский язык, 1953. Т. 3. 749 с.
39. Советское гражданское право / под ред. О.С. Иоффе, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепахина. Л.: Изд-во ЛГУ, 1971. Т. 1. 472 с.
40. Советское гражданское право. М., 1980. Т. 2. 544 с.
41. Советское гражданское право / под ред. О.А. Красавчикова. М., 1985. Т. I. 544 с.

42. Советское гражданское право: учебник / Гальперин Л.Б., Кириллова М.Я., Кофман В.И., Красавчиков О.А., и др.; под ред. О.А.Красавчикова М.: Высш. шк., 1968. Т. 1. 519 с.
43. Советское гражданское право: учебник / Н.А. Безрук, М.И. Брагинский, В.Г. Ведерников и др. М., 1976. Т. 2. 575 с.
44. Теория государства и права: учебник / отв. ред. Н.Г. Александров. М.: Юрид. лит., 1974. 640 с.
45. Философская энциклопедия / под ред. Ф.В. Константинова. М.: Совет. энцикл., 1967. Т. 4. 592 с.
46. Эффективность гражданского законодательства / под ред. В.П. Грибанова. М., 1984. 192 с.
47. *Абова Т.Е.* Охрана хозяйственных прав предприятий. М.: Юрид. лит., 1975. 215 с.
48. *Агарков М.М.* Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. 192 с.
49. *Александров Н.Г.* Законность и правоотношения в советском обществе. М.: Госюриздат. 1955. 176 с.
50. *Александров Н.Г.* Право и законность в период развернутого строительства коммунизма. М.: Госюриздат, 1961. 271 с.
51. *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
52. *Алексеев С.С.* Гражданское право в период развернутого строительства коммунизма. М., 1962. 283 с.
53. *Алексеев С.С.* Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. М.: Юрид. лит., 1966. 183 с.
54. *Алексеев С.С.* Общая теория права. М., 1981. Т. 1. 360 с.
55. *Алексеев С.С., Собчак А.А.* Конституция и судьба России // Известия. 1992. 22 марта.
56. *Андреев В.К.* О праве частной собственности в России (критический очерк). М.: Волтерс Клувер. 2007. 184 с.

57. *Андрианов И.И.* Жилищное законодательство. Практические вопросы. М., 1988. 384 с.
58. *Анненков К.Н.* Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные. СПб., 1895. 670 с.
59. *Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И.* Жилищное право. М., 1956. 231 с.
60. *Баранова Л.Я.* Личные потребности. М.: Экономика, 1984. 200 с.
61. *Баранова Л.Я., Левин А.И.* Потребности. Доходы. Потребление: экономический словарь-справочник. М.: Экономика, 1988. 351 с.
62. *Баринов Н.А.* Избранные труды. М.: Норма, 2012. 607 с.
63. *Баринов Н.А.* Имущественные потребности и гражданское право. Саратов, 1987. 192 с.
64. *Барков А.В.* Цивилистическая концепция правового регулирования рынка социальных услуг: монография. М.: ЮРИСТ, 2008. 493 с.
65. *Басин Ю.Г.* Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата: изд-во КазГУ. 1963. 244 с.
66. *Батяев А.А.* Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я. Ростов н/Д: Феникс, 2007. 286 с.
67. *Белов В.А.* Гражданское право. Общая часть. Т. 1. Введение в гражданское право: учебник. М.: Юрайт, 2011. 451 с.
68. *Белов В.А.* Очерки вещного права: учеб. пособие. М.: Юрайт, 2015. 332 с.
69. *Бессонова О.Э.* Советская модель жилищных отношений: генезис, сущность и пути перестройки. Новосибирск: ИЭИОПП, 1988. 28 с.
70. *Бетхер В.А.* Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): монография. М.: Юстицинформ. 2017. 312 с.
71. *Блауберг И.В., Юдин Э.Г.* Становление и сущность системного подхода. М.: Наука, 1973. 270 с.
72. *Богданов Е.В.* Право на жилище. Минск: Изд-во «Университетское», 1990. 159 с.

73. *Богданова Е.Е.* Принцип добросовестности и эволюция защиты гражданских прав в договорных отношениях. М., 2014. 344 с.
74. *Богданова Е.Е.* Эволюция принципов договорного права в РФ. Проблемы реализации принципов добросовестности, разумности, справедливости и свободы договора. М., 2015. 76 с.
75. *Бойцов Г.В., Долгова М.Н.* Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: ГроссМедиа. 2006. 352 с.
76. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 2005. 840 с.
77. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. 795 с.
78. *Братусь С.Н.* Предмет и система советского гражданского права. М.: Юрид. лит., 1963. 197 с.
79. *Брауде И.Л.* Право на строение и сделки со строениями по советскому праву. М., 1950. 143 с.
80. *Бронер Д.Л.* Современные проблемы жилищного хозяйства. М., 1961. 264 с.
81. *Быков А.Г.* Хозяйственное право. М.: Юрид. лит., 1977. 479 с.
82. *Бычков А.И.* Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.
83. *Вавилин Е.В.* Осуществление и защита гражданских прав. М., 2009. 415 с.
84. *Вавин Н.Г.* Сделки со строениями. М., 1926. 203 с.
85. *Вишневская И.С.* Советское жилищное право. Ростов н/Д: Изд-во Ростов. ун-та, 1986. 106 с.
86. *Вишневская И.С., Селиванова Е.С.* Договор коммерческого найма жилого помещения. Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т путей сообщения, 2002. 162 с.
87. *Вишневская И.С., Селиванова Е.С.* Жилищное право. Ростов н/Д. 2007. 281 с.
88. *Волошко С.Д.* Гражданско-правовое регулирование отношений в народном хозяйстве. Харьков: Вища школа, 1984. 160 с.
89. *Гавзе Ф.И.* Социалистический гражданско-правовой договор. М.: Юрид. лит., 1972. 168 с.

90. *Гаврилов О.А.* Математические методы в юридической науке // Методологические проблемы советской юридической науки. М.: Наука, 1980. 309 с.
91. *Генкин Д.М.* Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 1961. 223 с.
92. *Голубцов В.Г.* Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства. СПб, 2005. 246 с.
93. *Гордон М.В.* Лекции по советскому гражданскому праву. Харьков: Изд-во Харьков. ун-та, 1960. 346 с.
94. *Горшенев В.М.* Способы и организационные формы правового регулирования в социалистическом обществе. М.: Юрид. лит., 1972. 258 с.
95. *Горшенев В.М.* Участие общественных организаций в правовом регулировании. М.: Госюриздат, 1963. 168 с.
96. *Гришаев С.П.* Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
97. *Грудцына Л.Ю.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под общ. ред. Н.М. Коршунова. М., 2005. 383 с.
98. *Груздев В.В.* Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву: монография. М.: Волтерс Клувер, 2010. 272 с.
99. *Денисов А.И.* Методологические проблемы теории государства и права. М.: Изд-во МГУ, 1975. 118 с.
100. *Дмитриев Н.Г.* Жилищный вопрос: Два мира – два подхода. М., 1973. 207 с.
101. *Долинская В.В.* Источники гражданского права. М.: МГИМО(У) МИД России, 2005. 82 с.
102. *Дроздов А.В.* Человек и общественные отношения. Л.: Изд-во ЛГУ, 1966. 124 с.
103. *Дроздов И.А*. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2006. 233 с.
104. *Егоров Н.Д.* Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференциация. Л.: Изд-во ЛГУ. 1988. 176 с.

105. *Ершов В.А.* Государственный жилищный сертификат и ипотечные накопления военнослужащих: как с их помощью приобрести жилье. М.: ГроссМедиа, 2009. 112 с.
106. Жилищное законодательство / Под ред. Р.Х. Сиденко, Т.Н. Лисниченко. Киев: Политиздат Украины. 1975. 488 с.
107. *Зайцева Т.И.* Нотариальная практика: ответы на вопросы. М.: Волтерс Клувер, 2007. 528 с.
108. *Иванов В.В.* Общая теория договора. М.: Юристъ, 2006. 237 с.
109. *Иоффе О.С.* Обязательственное право. М., 1975. 880 с.
110. *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. Отдельные виды обязательств: курс лекций. Л., 1961. 531 с.
111. *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. М., 1980. Т. 2. 531 с.
112. *Иоффе О.С., Шаргородский М.Д.* Вопросы теории права. М., 1961. 381 с.
113. *Кабалкин А.Ю.* Гражданско-правовые договоры как форма удовлетворения потребностей трудящихся в период развернутого строительства коммунизма. М.: Росвузиздат, 1963. 40 с.
114. *Кабалкин А.Ю.* Жилищное законодательство в СССР. М.: Знание. 1970. 80 с.
115. *Кавелин К.Д.* Что есть гражданское право и где его пределы / Полн. собр. соч. Т. 4. СПб, 1900. 1348 с.
116. *Кечекьян С.Ф.* Правоотношения в социалистическом обществе. М., 1958. 187 с.
117. *Кикнадзе Д.А.* Потребности. Поведение. Воспитание. М.: Мысль, 1968. 148 с.
118. *Киндеева Е.А., Пискунова М.Г.* Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: гос. регистрация, образцы док., коммент. и норматив, акты. М.: Юрайт, 2000. 429 с.
119. *Ковалев С.М.* О человеке, его порабощении и освобождении. М., 1970. 302 с.
120. *Комаров С.А.* Общая теория государства и права. М, 1995. 314 с.
121. *Копнин П.В.* Диалектика как логика и теория познания. М.: Наука, 1973. 463 с.

122. *Корецкий А.Д.* Теоретико-правовые основы учения о договоре. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2001. 207 с.

123. *Коркунов Н.М.* Лекции по общей теории права. СПБ, 1914. 428 с.

124. *Корнеев С.М.* Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. 237 с.

125. *Корнеев С.М., Коньков Ю.М.* Право на жилую площадь в СССР. М.: Знание. 1969. 64 с.

126. *Крашенинников П.В.* Жилищное право: учебник. М.: Статут, 2016. 385 с.

127. *Крашенинников* П.В. Жилищное право: учебник. 12-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2020. 432 с.

128. *Крашенинников П.В.* Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М., 2001. 588 с.

129. *Кудашкин А.В.* Справочник по жилищным вопросам для жилищных комиссий, военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей. М., 2009. Вып. 105. 512 с.

130. *Кузьмин В.П.* Принцип системности в теории и методологии К. Маркса. М.: Политиздат, 1980. 312 с.

131. *Кулагин М.И.* Предпринимательство и право: Опыт запада. Избранные труды. М.: Статут, 1997. 142 с.

132. *Курноскина О.Г.* Сделки с недвижимостью. М.: Юстицинформ, 2006. 224 с.

133. *Кшибеков Д.К.* Переходные общественные отношения. Алма-Ата: Наука КазССР, 1973. 283 с.

134. *Лапач В.А.* Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. 542 с.

135. *Левин А.И.* Научно-технический прогресс и личное потребление. М.: Мысль, 1979. 247 с.

136. *Лейст О.Э.* Сущность права. Проблемы теории и философии права. М.: Зерцало-М, 2002. 288 с.

137. *Лекторский В.А., Швырев В.С.* Методологический анализ науки (типы и уровни) // Философия, методология, наука. М.: Наука, 1972. 236 с.

138. *Леонтьев А.Н.* Деятельность, сознание, личность. М.: Политиздат, 1975. 304 с.

139. *Лескова Ю.Г.* Концептуальные и правовые основы саморегулирования предпринимательских отношений. М.: Статут, 2013. 384 с.

140. *Лукашева Е.А.* Права человека: учебник. М.: Норма; Инфра-М. 2011. 511 с.

141. *Лукашева Е.А.* Социалистическое правосознание и законность. М.: Юрид. лит., 1973. 342 с.

142. *Макаренко А.П.* Теория и история кооперативного движения: учеб. пособие для студ. высш. и средн. спец. учеб. заведений. М., 2002. 326 с.

143. *Марков Ю.Г.* Функциональный подход в современном научном познании. Новосибирск: Наука: Сиб. отд-ние, 1982. 255 с.

144. *Максоцкий Р.А.* Возмездность и безвозмездность в современном гражданском праве. М.: ООО «ТК Велби», 2002. 174 с.

145. *Марткович И.Б.* Жилищное право: закон и практика. М.: Юрид. лит. 1990. 319 с.

146. *Марткович И.Б.* Осуществление права на жилище. М., 1984. 105 с.

147. *Маслов В.Ф.* Защита жилищных прав граждан. Харьков: Изд-во Харьков. ун-та. 1970. 207 с.

148. *Маслов В.Ф.* Право на жилище. Харьков: Вища школа. 1986. 284 с.

149. *Маслоу А*. Мотивация и личность. М., 2013. 351 с.

150. *Масляев И.А. Масляев А.И.* Договор о совместной деятельности в советском гражданском праве. М., 1988. 36 с.

151. *Мейер Д.И.* Русское гражданское право. М., 1997. Ч. 2. 829 с.

152. *Микрюков В.А.* Ограничения и обременения гражданских прав. М.: Статут, 2007. 255 с.

153. *Михеева Л.Ю.* Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

154. *Мокроносов Г.В.* Методологические проблемы исследования общественных отношений. Свердловск: Средне-Урал. кн. изд-во. 1972. 380 с.

155. *Морозов С.Ю.* Система транспортных организационных договоров. М.: Норма, 2011. 352 с.

156. *Мочалов Б.М.* Потребности развитого социалистического общества. М.: Знание, 1975. 64 с.

157. *Мочалов Б.М., Соколов В.В., Самарин В.И., Ходин О.В., Межиров Б.Л.* Потребностеведение: учеб. пособие. М., 1979. 80 с.

158. *Невоструев А.Г.* Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учеб. пособие. М.: Статут. 2015. 174 с.

159. *Нерсесянц В.С.* Общая теория права и государства: учебник. М.: Норма; Инфра-М. 2012. 560 с.

160. *Новинский И.И.* Понятие связи в марксистской философии. М.: Высш. шк., 1961. 200 с.

161. *Новицкий И.Б., Лунц Л.А.* Общее учение об обязательстве. М., 1950. 416 с.

162. *Ожегов С.И., Шведова Н.Ю.* Толковый словарь русского языка. М., 2006. 938 с.

163. *Панин А.В.* Диалектический материализм и постпозитивизм (критический анализ некоторых современных буржуазных концепций науки). М.: Изд-во МГУ, 1981. 240 с.

164. *Перфильев М.Н.* Общественные отношения. Методологические и социологические проблемы. Л.: Наука, 1974. 237 с.

165. *Петрищева Г.И., Чубаров В.В.* Защита жилищных прав граждан в домах государственного и общественного жилого фонда. Свердловск, 1989. 137 с.

166. *Петров И.Н.* Ответственность хозорганов за нарушение обязательств. М.: Юрид. лит., 1974. 214 с.

167. *Платонов К.К.* Проблемы способностей. М. 1972. 312 с.

168. *Плеханов Г.В.* О материалистическом понимании истории. Избранные философские произведения. М.: Госполитиздат, 1956. Т. 2. 824 с.

169. *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. 353 с.

170. *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. 349 с.

171. *Потюков А.Г.* Жилищное право. Л.: Изд-во ЛГУ, 1973. 96 с.

172. *Прокопченко И.П.* Жилищное и жилищно-строительное законодательство. М., 1978. 431 с.

173. *Пугинский Б.И.* Правовые средства обеспечения эффективности производства. М.: Юрид. лит., 1980. 144 с.

174. *Пугинский Б.И.* Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М.: Юрид. лит., 1984. 224 с.

175. *Пугинский Б.И., Сафиуллин Д.Н.* Правовая экономика: проблемы становления. М.: Юрид. лит., 1991. 240 с.

176. *Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.* Современный экономический словарь. М.: ИНФРА-М, 2008. 512 с.

177. *Райхер В.К.* Общественно-исторические типы страхования. М., 1947. 282 с.

178. *Реутов В.П.* Функциональная природа системы права. Пермь: Изд-во Перм. гос. ун-та, 2002. 162 с.

179. *Романец Ю.В.* Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2006. 495 с.

180. *Русецкий А.Е.* Государственная регистрация ипотеки: науч.-практ. пособие. М.: Юстицинформ. 2009. 208 с.

181. *Сафиуллин Д.Н.* Теория и практика правового регулирования хозяйственных связей в СССР. Свердловск: Изд-во Урал. ун-та, 1990. 140 с.

182. *Свердлык Г.А*. Гражданско-правовые способы сочетания общественных, коллективных и личных интересов: учеб. пособие / отв. ред. О.А. Красавчиков Свердловск: Изд-во Урал. ун-та. 1980. 72 с.

183. *Седугин П.И.* Жилищное право: учеб. для вузов. М., 1997. 369 с.

184. *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. М.: Юрид. лит., 1983. 224 с.

185. *Симонов П.В.* Высшая нервная деятельность человека. М.: Наука, 1975. 175 с.

186. *Спиркин А.Г.* Происхождение сознания. М.: Госполитиздат, 1960. 471 с.

187. *Суханов Е.А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

188. *Сырых В.М.* История государства и права России: Советский и современный периоды. М.: Юрист, 1999. 484 с.

189. *Сырых В.М.* История и методология юридической науки: учебник. М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. 464 с.

190. *Сырых В.М.* Метод правовой науки (основные элементы, структура). М.: Юрид. лит.,1980. 176 с.

191. *Тарановская Е.А.* Эффективность правового регулирования материально-технического снабжения. Л.: Изд-во ЛГУ, 1976. 126 с.

192. *Титов А.А.* Комментарий к Закону РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. М., 2003. 597 с.

193. *Тихомиров Ю.А.* Публичное право. М.: БЕК, 1995. 496 с.

194. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учеб. пособие. СПб. 1996. 550 с.

195. *Толстой Ю.К.* Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2011. 192 с.

196. *Толстой Ю.К.* К теории правоотношения. Л., 1959. 87 с.

197. *Успенский Л.Н.* Очерки по юридической технике. Ташкент, 1927. 219 с.

198. *Ушаков Д.Н.* Толковый словарь современного русского языка. М., 2013. 799 с.

199. *Федосеев П.Н.* Диалектика современной эпохи. М.: Наука, 1964. 576 с.

200. *Формакидов Д.А.* Вещное право проживания. СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. 180 с.

201. *Халфина Р.О.* Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. М., 1954. 240 с.

202. *Халфина Р.О.* Общее учение о правоотношении. М., 1974. 381 с.

203. Хохл*ов В.А.* Общие положения об обязательствах: Учеб. пособие. М.: Статут, 2015. 288 с.

204. *Цепов Г.В.* Акционерные общества: теория и практика: учеб. пособие. М., 2007. 200 с.

205. *Челышев М.Ю.* Концепция оптимизации межотраслевых связей гражданского права: постановка проблемы. Казань: Казан. гос. ун-т, 2006. 160 с.

206. *Челышев М.Ю.* Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. Казань: Изд-во КГУ, 2008. 206 с.

207. *Чефранова Е.А.* Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учеб. пособие. М.: Статут, 2006. 432 с.

208. *Чигир В.Ф.* Право на жилище. Минск. 1979. 127 с.

209. *Чигир В.Ф.* Советское жилищное право. Минск. 1968. 227 с.

210. *Чудинова И.М.* Теоретические основы проблемы потребностей личности. Социологический аспект. Красноярск, 1975. 246 с.

211. *Шабалин В.А.* Методологические вопросы правоведения. Саратов, 1972. 226 с.

212. *Шебанов А.Ф.* Советское социалистическое общенародное право. М., 1963. 100 с.

213. *Шейндлин Б.В.* Сущность советского права. Л.: Изд-во ЛГУ, 1959. 140 с.

214. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. М., 1995. 556 с.

215. *Шешко Г.Ф.* Новый жилищный кодекс Российской Федерации. Вводный комментарий. Официальный текст. М., 2005. 176 с.

216. *Шешко Г.Ф.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2008. 335 с.

217. *Шешко Г.Ф., Вишнякова А.В.* Справочник по жилищным вопросам. М.: Контракт, Инфра-М. 2008. 256 с.

218. *Щенникова Л.В.* Вещные права в гражданском праве России. М., 1996. 186 с.

219. *Юдин Э.Г.* Деятельность и системность // В кн.: Системные исследования. Ежегодник. М.: Наука, 1976. 216 с.

220. *Юдин Э.Г.* Системный подход и принцип деятельности. М.: Наука, 1978. 391 с.

221. *Юрьева Л.А.* Договор управления многоквартирным домом: монография / под ред. И.Д. Кузьминой. М.: Юстицинформ. 2011. 256 с.

222. *Явич Л.С.* Право и общественные отношения (основные аспекты содержания и формы советского права). М.: Юрид. лит., 1971. 152 с.

223. *Явич Л.С.* Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. М.: Госюриздат, 1961. 172 с.

224. *Явич Л.С.* Советское право – регулятор общественных отношений в СССР. Сталинабад. 1957. 164 с.

225. *Яковлев В.Ф.* Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. Свердловск, 1972. 238 с.

V. Научные статьи

1. *Александров Н.Г.* К вопросу о роли договора в регулировании общественных отношений // Ученые записки ВИЮН. 1946. Вып. VI. С. 60–83.
2. *Алексеев С.С.* Об объекте права и правоотношения // Вопросы общей теории советского права. М., 1960. С. 284–308.
3. *Алексеев С.С., Мозолин В.П., Яковлев В.Ф.* Роль гражданского законодательства в развитии социалистической экономики на современном этапе // Гражданское право и экономика: сб. ст. М.: Ин-т гос. и права АН СССР, 1985. С. 4–11.
4. *Андреев В.К.* Решения собраний // Цивилист. 2013. № 3. С. 63–72.
5. *Андреев В.К.* Субъективное гражданское право и иные проявления воли и интереса в деятельности юридических лиц // Журнал российского права. 2018. № 8. С. 58–68.
6. *Ахтямова Е.В.* Понятие и признаки типовой договорной конструкции в гражданском праве Российской Федерации // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. 12-3. С. 29–31.

7. *Бандо М.В.* О квалификации перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, в качестве существенного условия договора купли-продажи жилого помещения // Закон. 2015. № 4. С. 49–54.
8. *Бандо М.В*. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 24–27.
9. *Бандо М.В.* О неотделимых улучшениях жилых помещений, произведенных нанимателями // Семейное и жилищное право. 2022. № 1. С. 28–34.
10. *Барков А.В.* О применении метода правового моделирования в цивилистических диссертациях // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2. С. 39–56.
11. *Бару М.И.* Договорное обязательство о содержании // Учен. зап. Харьков. юрид. ин-та. Харьков, 1948. Вып. 3. С. 25–54.
12. *Бару М.И.* Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве // Учен. зап. Харьковского юрид. ин-та. 1959. Вып. 13. С. 48–49.
13. *Басин Ю.Г.* Гражданское право и укрепление хозяйственно-договорной дисциплины // Гражданское право и экономика: сб. ст. М.: Ин-т гос. и права АН СССР, 1985. С. 59–65.
14. *Басин Ю.Г.* Хозяйственный механизм и борьба с гражданскими правонарушениями // Совершенствование правовых средств борьбы с гражданскими правонарушениями. Алма-Ата, 1984. С. 3–7.
15. *Батова О.В.* Понятие и особенности предмета жилищно-правовых договоров // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 11. С. 70–77.
16. *Батова О.В.* Специфика жилищно-правовых договоров // Жилищное право. 2006. № 10. С. 55–59.
17. *Баянов С.* Смешанный иск по определению порядка пользования // ЭЖ-Юрист. 2016. № 42. С. 13–16.

18. *Беспалов Ю.Ф.* Понятия «жилище» и «жилое помещение» по законодательству Российской Федерации: сравнительно-правовой анализ // Семейное и жилищное право. 2017. № 2. С. 26–28;
19. *Беспалова Е.В.* Проблемные вопросы заключения договора дарения жилого помещения с условием о праве пожизненного проживания и пользования подаренной недвижимостью // Актуальные проблемы частноправового и публично-правового регулирования общественных отношений: сб. ст. магистрантов / под общей редакцией С.В. Назарова. СПб, 2021. С. 14–19.
20. *Бобровская О.Н.* Определение порядка пользования жилым помещением по договору социального найма // Семейное и жилищное право. 2008. № 6. С. 10–12.
21. *Богданов Е.В.* Конституция и жилищное законодательство России // Современное право. 2014. № 3. С. 59–64.
22. *Богданов Е.В.* Проблема выравнивания (сглаживания) фактического неравенства в гражданско-правовой сфере с позиции социальной справедливости // Журнал российского права. 2018. № 3. С. 28–38.
23. *Богданов Е.В.* Правовая природа согласия в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2019. № 2. С. 64–71.
24. *Богданов Е.В., Богданова Е.Е., Богданов Д.Е.* Проблема фидуциарности и фидуциарных сделок в гражданском праве России // Гражданское право. 2017. № 3. С. 20–25.
25. *Богданова Е.Е.* Возмездность и эквивалентность в гражданском праве Российской Федерации // Законодательство и экономика. 2016. № 5. С. 19–25.
26. *Бойченко В.Н.* Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. 2005. № 8. С. 2–4.
27. *Бочкарева Е.А.* О правовой модели и моделировании как методе познания бюджетной системы в Российской Федерации // Журнал правовых и экономических исследований. 2013. № 4. С. 95–100.
28. *Брауде И.Л.* К вопросу об объекте правоотношений по советскому гражданскому праву // Советское государство и право. 1951. № 3. С. 56–58.

29. *Брауде И.Л.* Некоторые вопросы системы советского права // Ученые записки ВИЮН. 1955. Вып. 4. С. 3–27.
30. *Брун М.И.* Хроника гражданского суда (по решениям Гражданского кассационного департамента правительствующего Сената за 1886 год) // Юрид. вестник. 1888. Т. XXVII. Кн. 1. С. 101–103.
31. *Брючко Т.А.* Соглашение и договор: проблемы соотношения понятий и конструкций // Гражданское право. 2008. № 4. С. 32–36.
32. *Бычков А.И.* Правовая природа договора на управление многоквартирным домом: смешанный или самостоятельный договор? // Семейное и жилищное право. 2011. № 5. С. 39–42.
33. *Вавилин Е.В.* Об актуальности структурно-функционального подхода в цивилистике // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2. С. 74–89.
34. *Валеев Д.Х., Голубцов В.Г.* Методологические аспекты межотраслевых связей гражданского процессуального права // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 34–44.
35. *Веденов А.В.* Личность как предмет психологических наук // Вопросы психологии. 1956. № 1. С. 19–33.
36. *Верб С.А.* Типовые и примерные договоры как средство правового регулирования общественных отношений // Договорная дисциплина в советском гражданском праве: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1985. С. 144–152.
37. *Вердников В.Г.* Функции хозяйственного договора // Тр. ВЮЗИ. М., 1971. Т. 21. С. 81–98.
38. *Витрянский В.В.* Новеллы о сделках и решениях собраний // Хозяйство и право. 2016. № 1 (Приложение). С. 3–48.
39. *Витрянский В.В.* Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. № 6. С. 75–83.

40. *Витченко А.М.* Механизм правового регулирования социалистических общественных отношений, его понятие и структура // Вопросы теории государства и права. Саратов: Изд-во Саратов. юрид. ин-та, 1968. Вып. 1. С. 65–92.
41. *Волков А.В.* Структура и методология написания академической или научной работы по гражданскому праву // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2. С. 90–97.
42. *Габов А.В., Голубцов В.Г., Кузнецова О.А.* Вступительная статья // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2. С. 6–12.
43. *Гимадрисламова О.Р.* История становления жилищной кооперации в России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. Вып. 2 (2). С. 41–47.
44. *Гонгало Б.М.* Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2–4.
45. *Гонгало Б.М.* Исходные положения о правовом регулировании жилищных отношений // Проблемы теории гражданского права. М.: Статут, 2006. Вып. 2. С. 26–66.
46. *Гонгало Б.М.* Предмет гражданского права // Проблемы гражданского права. Институт частного права. М.: Статут, 2003. С. 3–23.
47. *Гонгало Б.М., Крашенинников П.В.* Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права 2019 / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2019. С. 150-195.
48. *Гордеев Д.П.* Договор управления многоквартирным домом: квалификация, понятие и содержание // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 2. С. 85–95; № 3. С. 96–106.

49. *Городов О.А., Николаева И.И.* О некоторых особенностях жилищно-коммунальной реформы // Петербургский домовладелец. 1998. № 2. С. 13.
50. *Грибанов В.П.* Интерес в гражданском праве // Советское государство и право. 1967. № 1. С. 49–56.
51. *Громадская С.В.* Прекращение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 9. С. 98–104.
52. *Гукасян Р.Е.* Правовые и охраняемые законом интересы // Советское государство и право. 1973. № 7. С. 113–116.
53. *Гусев А.Ю.* Каков порядок заключения договора паенакопления? (Подготовлен для системы КонсультантПлюс) [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
54. *Гущин В.В.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 3. С. 93–97.
55. *Гущин В.В.* Особенности жилищного правоотношения, возникающего при владении и пользовании жилым помещением жилищного фонда социального использования // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 32–35.
56. *Данилова Л.Я.* Организационные гражданско-правовые договоры // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 1. С. 11–19.
57. *Долинская В.В.* Понятие и классификации юридических фактов: очерк систематизации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 4. С. 91–103.
58. *Дроздов И.А.* Понятие и признаки жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 9–17.
59. *Дуксин П.А.* Актуальные вопросы расторжения собственниками договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке // Законодательство и экономика. 2011. № 7. С. 52–57.
60. *Емелькина И.А.* Социальное назначение ограниченного вещного права пользования чужим недвижимым имуществом // Гражданское право социального государства: сб. ст., посвящ. 90-летию со дня рождения проф.

А.Л. Маковского (1930–2020) / А.Г. Архипова, А.В. Асосков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. Москва: Статут, 2020. С. 74-93.

61. *Жергунов Р.Т.* Роль индивидуального правосознания в регулировании социального поведения личности // Правовое регулирование общественных отношений. М., 1976. С. 27–36.
62. *Журавлева А.* Договор купли-продажи жилого помещения: основные риски и способы их минимизации // Жилищное право. 2014. № 4. С. 7–34.
63. *Завадский С., Подгурецкий А.* Конкретно-социологические исследования функционирования права // Советское государство и право. 1969. № 11. С. 107–116.
64. *Завидов Д.Б.* Договор аренды в современном гражданском праве России [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
65. *Зайцев В.В., Демиева А.Г.* О некоторых проблемах научной новизны в цивилистических исследованиях (на примере диссертационных работ) // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 64–86.
66. *Зайцев В.В., Рыбаков В.А.* О мировоззренческом аспекте методологии гражданского права // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2.С. 22–32.
67. *Иванов А.А.* Вопросы недвижимости в новом жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 87–99.
68. *Иванова А.И.* Ограниченные вещные права на жилые помещения в решениях КС РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 6. С. 98–108.
69. *Илларионова Т.И.* Гражданско-правовые организационные отношения и способы их защиты // Гражданское право, экономика и стандартизация: сборник. Свердловск: УрГУ, 1978. Вып. 64. С. 28–37.

70. *Илларионова Т.И.* О категории эффективности гражданско-правовых норм // Гражданское право, эффективность и качество: сб. ст. Свердловск, 1977. Вып. 60. С. 70–78.
71. *Илюшина М.Н.* Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: актуальные изменения правового регулирования // Семейное и жилищное право. 2017. № 6. С. 28–31.
72. *Иоффе О.С.* Юридические нормы и человеческие поступки // Актуальные вопросы гражданского права: сб. ст. М., 1964. С. 10–51.
73. *Исрафилов И.* Безвозмездное пользование недвижимым имуществом // Законность. 2000. № 12. С. 41–43.
74. *Казимирчук В.П.* Социологические исследования в праве: проблемы и перспективы // Советское государство и право. 1967. № 10. С. 37–45.
75. *Калюжная М.А.* Развитие правового института жилищного обеспечения военнослужащих в период с 1825 по 1928 год // Военно-юридический журнал. 2008. № 7. С. 24–26.
76. *Карпухин Д.В.* Договор дарения жилого помещения: анализ правоприменительных аспектов проблемы // Жилищное право. 2012. № 10. С. 31–49.
77. *Карпухин Д.В.* Правовой анализ административно-правовой сущности типовых договоров в жилищной сфере // Административное и муниципальное право. 2008. № 11. С. 72–76.
78. *Касаткина Т.В.* Три аспекта конституционного права на жилище // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 62–66.
79. *Кашанина Т.В.* Соотношение централизованного и децентрализованного регулирования // Правоведение. 1991. № 4. С. 54–64.
80. *Киракосян С.А.* Основания прекращения договора управления многоквартирным домом: дефекты правового регулирования и судебная практика // Вестник арбитражной практики. 2016. № 2. С. 39–48.

81. *Киракосян С.А.* Споры об устранении препятствий в пользовании общим имуществом многоквартирного дома // Юрист. 2017. № 23. С. 20–25.
82. *Кириченко О.В.* Пригодность для постоянного проживания – сущностный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 42–44.
83. *Кириченко О.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения и смежные гражданско-правовые договоры // Нотариус. 2007. № 4. С. 19–21.
84. *Кириченко О.В.* Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения, требования к его форме // Современное право. 2012. № 6. С. 71–75.
85. *Кияшко В.А.* Некоторые вопросы рассмотрения дел, связанных с определением порядка пользования общей собственностью // Правовые вопросы недвижимости. 2011. № 2. С. 9–12.
86. *Клячин А.А.* Решение собрания как юридический факт в корпоративном праве // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2015. № 4. С. 60–67.
87. Кожокарь И.П. Методология исследования мер предупреждения дефектов механизма гражданско-правового регулирования // Методологические проблемы цивилистических исследований: Сборник научных статей. Ежегодник / Ответственные редакторы А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. С. 123-145.
88. *Козлова Е.Б.* Договор управления многоквартирным домом и бремя собственника по содержанию имущества // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. № 9. С. 30–33.
89. *Коломенская Е.В.* Функциональный подход к исследованию договора // Журнал российского права. 2005. № 5. С. 113–124.
90. *Константинов Ф.В.* Человек и общество // Человек и эпоха. М.: Наука, 1964. С. 84–103.
91. *Коняев Н.И.* Роль договора в регулировании жилищных отношений // Договорное регулирование имущественных и трудовых отношений: межвуз. сб. науч. ст. Барнаул: Изд-во Алтайского ун-та, 1987. С. 89–96.

92. *Корнеев С.М.* Основные тенденции развития жилищного права в условиях рыночной экономики // Гражданское право России при переходе к рынку: сб. науч. ст. преподавателей каф. гражданского права юрид. ф-та МГУ, посвящ. памяти проф. М.В. Грибанова. М., 1995. Вып. 26. С. 146–172.
93. *Корнилова Н.В.* Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. 2007. № 3. С. 3–9.
94. *Корнилова Н.В.* Становление и развитие положений о найме жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 9. С. 2–7.
95. *Короткий В.В.* Место потребностей в отношениях способа производства // Потребности, интересы, стимулы в хозяйственном механизме социалистического общества: межвуз. сб. Л.: Изд-во ЛГУ. 1983. С. 3–10.
96. *Коротков Д.Б.* Рисковая и лично-доверительная составляющие договорного представительства // Юрист. 2010. № 5. С. 27–29.
97. *Корякин В.М.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10. С. 41–44.
98. *Красавчиков О.А.* Гражданские организационно-правовые отношения. // Антология уральской цивилистики, 1925–1989: сб. ст. М.: Статут, 2001. С. 156–165.
99. *Красавчиков О.А.* Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Гражданско-правовой договор и его функции: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ, 1980. С. 3–20.
100. *Красавчиков О.А.* Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ. 1981. С. 9–25.
101. *Красавчикова Л.О.* Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права: сб. памяти П.И. Седугина. М.: Статут, 2003. С. 50–62.

102. *Красавчиков О.А.* Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Антология уральской цивилистики. 1925–1989: сб. ст. М., 2001. С. 166-182.

103. *Красавчиков О.А.* Советская наука гражданского права (понятие, предмет, состав и система). Ученые труды. Свердловск, 1961. Т. VI. 380 с.

104. *Красавчиков О.А.* Юридические факты в советском гражданском праве // Категории науки гражданского права: Избранные труды: в 2 т. М.: Статут, 2005. Т. 2. С. 49-241.

105. *Кронрод Я.А.* Система потребностей в условиях социализма // Вопросы философии. 1967. № 8. С. 31–43.

106. *Крюкова Е.С.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 7–10.

107. *Крюкова Е.С.* К вопросу о правах временных жильцов // Семейное и жилищное право. 2006. № 4. С. 18–20.

108. *Крюкова Е.С.* К вопросу об особенностях специализированного жилищного фонда // Правовые вопросы недвижимости. 2012. № 1. С. 19–21.

109. *Крюкова Е.С.* Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений // Вестник СамГУ. 2014. № 11/1 (122). С. 186–192.

110. *Кудрявцев В.Н.* Социология, право и криминология // Советское государство и право. 1969. №. 2. С. 64–72.

111. *Кузнецова О.А.* Методы научного исследования в цивилистических диссертациях // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 4 (26). С. 254–270.

112. *Кузьмина И.* Понятие жилого помещения // Российская юстиция. № 9. 2001. С. 29–30.

113. *Кузьмичева И.* Расторжение договоров управления многоквартирными жилыми домами: законодательство и правовые позиции ВАС РФ // Жилищное право. 2013. № 9. С. 101–111.

114. *Кунцевич А.С.* Актуальные проблемы договора дарения // Нотариус. 2012. № 4. С. 21–23.

115. *Куцина С.* Наемные дома // ЭЖ-Юрист. 2014. № 45. С. 13–18.

116. *Лаптев В.А.* Решения собраний и сделки: правовой режим и отличия // Юрист. 2016. № 2. С. 30–37.

117. *Лахман И.Л.* Первоначальные, обобщенные и конкретные потребности // Потребности, доходы, потребление (методология анализа и прогнозирования народного благосостояния). М.: Наука, 1979. С. 39–43.

118. *Лейба А.* Аренда жилых помещений юридическими лицами // Жилищное право. 2014. № 12. С. 33–44.

119. *Литовкин В.Н.* Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 51–76.

120. *Литовкин В.Н.* Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2004. № 1. С. 3–25.

121. *Литовкин В.Н.* Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2001. № 1. С. 33–38.

122. *Майфат А.В.* Участие в долевом строительстве и в жилищных накопительных кооперативах // Закон. 2005. № 7. С. 36–43.

123. *Макеев П.В*. К вопросу о видах жилых помещений // Жилищное право. 2011. № 4. С. 83–90.

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

125. *Малахова А.А.* Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ // Юрист. 2006. № 10. С. 50–52.

126. *Малышев В.А.* О категориях «объект» и «предмет» применительно к гражданско-правовому договору // Законодательство и экономика. 2008. № 10. С. 42–46.

127. *Мамут Л.С.* Социальное государство с точки зрения права // Государство и право. 2001. № 7. С. 5–14.

128. *Манько О.В.* Особенности и проблемы правоприменительной практики по договорам дарения жилых помещений // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее: сб. ст. XXI Междунар. науч.-практ. конф. Пенза, 2019. С. 230–233.

129. *Манько О.В., Иванова В.Е., Апрометкин А.Д.* Проблемные вопросы договора аренды жилых помещений // Актуальные научные исследования в современном мире. Переяслав. 2020. Вып. 12(68). Ч. 6. С. 97–102.

130. *Маркс К.* Процесс против Рейнского окружного комитета демократов // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. в 50 т. М., 1961. Т. 6. 753 с.

131. *Минникес И.А., Филатова У.Б.* Решение собрания как юридический факт: анализ легального определения // Гражданское право. 2018. № 2. С. 19–22.

132. *Михайлов В.К.* Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2008. № 3. С. 40–45.

133. *Михеева Л.Ю.* Ответственность родителей за воспитание детей: направления реформы законодательства // Семейное и жилищное право. 2005. № 4. С. 16–23.

134. *Мицкевич А.В.* Некоторые черты взаимодействия права и нравственности в период перехода к коммунизму // Правоведение. 1962. № 3. С. 15–25.

135. *Мокроусова Л.М.* Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2003. № 2. С. 18–26.

136. *Морозов С.Ю.* Проблемы определения обязательных элементов научных теорий и концепций в диссертационных исследованиях цивилистической направленности // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2. С. 218–232.

137. *Морозов С.Ю., Мызров С.Н.* О предмете договора в рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Цивилист. 2011. № 1. С. 59–64.

138. *Назаров А.Е.* Договор как процесс в системе отраслей материального права // Юридический мир. 2010. № 6. С. 18–21.

139. *Наровлянский Н.Г.* Потребности как категория политической экономии социализма // Потребности трудящихся в развитом социалистическом обществе: межвуз. сб. науч. тр. Ярославль, 1984. Вып. № 208. С. 3–41.

140. *Наумова Р.Л.* Проживание временных жильцов // Жилищное право. 2008. № 5. С. 45–51.

141. *Низамиева О.Н.* Соглашение об определении долей в общем имуществе и соглашение о разделе общего имущества супругов: особенности правового регулирования // Нотариус. 2005. № 4. С. 41–44.

142. *Никифоров Б.С.* Об объекте преступления по советскому уголовному праву // Советское государство и право. 1956. № 6. С. 60–69.

143. *Обыденнов А.Н.* Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. 2003. № 8. С. 61–67.

144. *Огнев В.Н.* Договор поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 5. С. 38–42.

145. *Огнев В.Н.* Ответственность по договору поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 6. С. 41–45.

146. *Огородов Д.В., Челышев М.Ю.* К вопросу о видах смешанных договоров в частном праве // Законодательство и экономика. 2006. № 2. С. 53–59.

147. *Огородов Д.В., Челышев М.Ю.* Смешанные договоры в частном праве: отдельные вопросы теории и практики // Законодательство и экономика. 2005. № 10. С. 50–53.

148. *Паничкина О.* Ипотека – магнит для мошенников (Интервью с И. Зуй) // Жилищное право. 2016. № 7. С. 49–56.

149. *Пашков А.С., Явич Л.С.* Эффективность действия правовой нормы // Советское государство и право. 1970. № 3. С. 40–48.

150. *Пергамент А.И.* Совершенствование норм о договоре найма жилого помещения // Правоведение. 1972. № 4. С. 45–55.

151. *Перов А.К.* Проблема потребностей в психологии // Ученые записки Свердловского института. 1957. Вып. XIV. С. 138–142.

152. *Пиголкин А.С.* Формы реализации норм общенародного права // Советское государство и право. 1963. № 3. С. 26–36.

153. *Поваров Ю.С.* Правоустановительное и регулятивное значение договора применительно к субъективным гражданским правам различной природы // Систематика субъективных прав и систематика иных правовых явлений в частноправовой сфере: вопросы взаимосвязи: сб. ст. / отв. ред. Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова. Самара, 2011. С. 64–74.

154. *Попондопуло В.Ф.* Договор как средство частноправового регулирования // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 2009. № 4. С. 137–151.

155. *Потяркин Д.Е.* Новые договоры в жилищной сфере // Журнал российского права. 2002. № 12. С. 75–77.

156. *Прокопченко И.П.* Конституционное право граждан СССР на жилище // Теоретические вопросы гражданского права: сб. науч. тр. М., 1980. С. 11–12.

157. *Пугинский Б.И.* Методологические вопросы правоведения // Правоведение. 2010. № 1. С. 6–19.

158. *Пугинский Б.И.* Частный договор в научной картине права // Ученые-юристы МГУ о современном праве: сб. ст. М.: Городец, 2005. С. 161–177.

159. *Рахвалова М.Н.* Нормы, регулирующие жилищные отношения, как составляющая жилищного и гражданского законодательства // Семейное и жилищное право. 2013. № 5. С. 44–45.

160. *Рахвалова М.Н.* Методология исследования проблем жилищного права в современных условиях // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2. С. 233–245.

161. *Ремнев В.И.* К определению эффективности мероприятий по научной организации управленческого труда // Правоведение. 1972. № 3. С. 20–26.

162. *Родионова О.В.* Современное социальное государство: типология и проблемы модернизации // Правоведение. 2010. № 3. С. 15–26.

163. *Родионова О.М.* О правовой природе решений собраний и их недействительности в германском и российском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2012. № 5. С. 66–93.

164. *Романец Ю.В.* Безвозмездные договоры в Гражданском кодексе Российской Федерации // Право и экономика. 1998. № 11. С. 13–17.

165. *Рузанова В.Д.* Отраслевые и комплексные кодексы как основа законодательной системы России: признаки и сущность // Гражданское право. 2008. № 3. С. 14–18.

166. *Рыженков А.Я.* Решения собраний как юридический факт в предпринимательском праве // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2021. № 1. С. 62–66.

167. *Рябинский Л.С.* О содержании понятия потребность // Потребности трудящихся в развитом социалистическом обществе: межвуз. сб. науч. тр. Вып. № 208. Ярославль, 1984. С. 41–50.

168. *Рясенцев В.А.* Договор об отчуждении строения на условии пожизненного пользования // Социалистическая законность. 1945. № 1–2. С. 23–26.

169. *Сабикенов С.* Интересы в системе факторов противоправного поведения // Советское государство и право. 1980. № 3. С. 28–35.

170. *Сабонина О.В.* Временные жильцы // Жилищное право. 2010. № 6. С. 115–120.

171. *Садиков О.Н.* Принципы нового гражданского законодательства СССР // Советское государство и право. 1991. № 10. С. 20–29.

172. *Сазанова И.В.* Дарение жилого помещения с оговоркой о сохранении права пожизненного пользования // Семейное и жилищное право. 2019. № 5. С. 40–43.

173. *Самощенко И.С., Никитинский В.И.* Изучение эффективности действующего законодательства // Советское государство и право. 1969. № 8. С. 3–11.

174. *Самощенко И.С., Никитинский В.И.* О понятии эффективности правовых норм // Ученые записки ВНИИСЗ. М., 1969. Вып. 18. С. 3–19.

175. *Свердлык Г.А.* Принципы приватизации жилых помещений в Российской Федерации // Жилищное право. 2007. № 9. С. 13–33.

176. *Свирин Ю.А.* К вопросу о предмете и объекте договора купли-продажи // Адвокат. 2014. № 5. С. 22–26.

177. *Свит Ю.П.* Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3. С. 2–13.

178. *Свит Ю.П.* Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. 2007. № 3. С. 21–29.

179. *Свит Ю.П.* Мнимые и притворные сделки в жилищной сфере // Гражданское право. 2016. № 6. С. 11–14.

180. *Свит Ю.П.* Об организационном характере договора управления многоквартирным домом // Гражданское право. 2013. № 3. С. 18–21.

181. *Селиванова Е.С.* Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. № 6. С. 34–38.

182. *Селиванова Е.С.* Жилищные отношения как предмет правового регулирования // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2. С. 20–23.

183. *Селиванова Е.С.* Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 42–45.

184. *Серова О.А.* О проблеме оценки нотариусами дееспособности гражданина // Нотариус. 2016. № 3. С. 18-20.

185. *Серова О.А.* Социальная функция гражданского права // Платон. 2013. № 4. С. 4-5.

186. *Серова О.А.* «Правовое пространство» гражданского права: проблемы конвергенции частноправового и публично-правового регулирования // Пятый Пермский конгресс ученых-юристов: Избранные материалы, Пермь, 24–25 октября 2014 года. Пермь: СТАТУТ, 2015. С. 279-283.

187. *Серова О.А.* Социализация права как основа развития российского законодательства // Шестой пермский конгресс ученых-юристов: Российская национальная правовая система: современное состояние, тенденции и перспективы развития: Материалы международной научно-практической

конференции, Пермь, 16–17 октября 2015 года / отв. ред. О.А. Кузнецова. Пермь, 2015. С. 131-132.

188. *Серова О.А.* Теоретико-методологические проблемы исследования правовой природы участия государства в экономике // Методологические проблемы цивилистических исследований: сборник научных статей. Ежегодник. Вып. 3. 2018 / Отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2018. С. 353–366.

189. *Серова О.А.* Проблемы развития методологии гражданско-правовых исследований в цифровую эпоху // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 351–362.

190. *Серова О.А.* Гармонизация, унификация, стандартизация в доктрине, правообразовании и правоприменении // Юридический вестник Самарского государственного университета. 2015. Т. 1, № 3. С. 71–78.

191. *Серова О.А., Лескова Ю.Г.* Междисциплинарные исследования: проблемы методологии // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2020. Т. 2. С. 267–280.

192. *Сидорова М.Е.* Публичные слушания по вопросам застройки муниципальных образований: нормативно-правовое регулирование // Конституционное и муниципальное право. 2013. № 6. С. 50–54.

193. *Синюкова М.А.* Право пользования имуществом в договорных обязательствах // Юрист. 2017. № 6. С. 21–25.

194. *Сорокина Ю.* Определение порядка пользования жилым помещением между родственниками в суде // Жилищное право. 2015. № 1. С. 65–75.

195. *Сорокина Ю.* Признание договора купли-продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // Жилищное право. 2013. № 8. С. 51–66.

196. *Сосипатрова Н.Е.* Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. № 4. С. 13–18.

197. *Степанова А.А.* К вопросу о социальном государстве в России // Конституционное и муниципальное право. 2021. № 1. С. 23–26.

198. *Стрельников К.А.* Категория «вызов – ответ» как причина модернизации российской цивилизации // История государства и права. 2008. № 17. С. 2–3.

199. *Стрембелев С.В.* О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8. С. 61–71.

200. *Строгонова Т.П.* К вопросу законодательного закрепления понятия жилого помещения // Юридическая наука и практика: пути развития и совершенствования: сб. ст. Пермь, 2003. С. 137–146.

201. *Суслова С.И.* Диссертационные исследования по жилищному праву // Методологические проблемы цивилистических исследований: сб. науч. ст., ежегодник / отв. ред. А.В. Габов, В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М.: Статут, 2017. Вып. 2. С. 277–285.

202. *Суслова С.И.* Непоименованные субъективные права на жилые помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1. С. 17–21.

203. *Суслова С.И.* О понуждении к заключению договора управления многоквартирными домами // Жилищное право. 2008. № 10. С. 26–29.

204. *Суслова С.И.* Отказ от права собственности на приватизированное жилое помещение // Нотариус. 2015. № 1. С. 37-40.

205. *Суслова С.И.* Функции жилого помещения как объекта жилищных отношений // Семейное и жилищное право. 2013. № 3. С. 45–47.

206. *Суслова С.И.* Частноправовые исследования в сфере жилищного права // Правовые вопросы строительства. 2012. № 1. С. 22–23.

207. *Суханов Е.А.* Тексты современных законов, особенно в гражданском праве, не выдерживают никакой критики // Закон. 2012. Сент. С. 64–69.

208. *Суханов Е.А.* Социальное лицо гражданского права (к постановке вопроса) // Гражданское право социального государства: сб. ст., посвящ. 90-летию со дня рождения проф. А.Л. Маковского (1930–2020) / А.Г. Архипова, А.В. Асосков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. Москва: Статут. 2020. С. 24-37.

209. *Сухинин В.И.* О понятии и видах источников гражданско-правового регулирования // Вопросы совершенствования гражданско-правового регулирования: сб. ст. / под ред. Б.Л. Хаскельберга и др. Томск: Изд-во Томск. ун-та. 1990. С. 20–27.

210. *Тихомиров Ю.А.* Договор как регулятор общественных отношений // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1990. № 5. С. 27–35.

211. *Ткач А.В.* Решение собрания как юридический факт // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 7. С. 102–107.

212. *Толстой Ю.К.* Конституция СССР и проблемы гражданского права // Правоведение. 1977. № 5. С. 55–66.

213. *Толстой Ю.К.* О теоретических основах кодификации гражданского законодательства // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1957. № 1. С. 42–55.

214. *Трофимов Е.Н.* К вопросу о праве военнослужащего на обеспечение жилым помещением от Министерства обороны Российской Федерации в случае, когда он и (или) члены его семьи имеют в собственности жилое помещение (жилые помещения), полученное (полученные) им (ими) в порядке приватизации // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 3. С. 43–49.

215. *Труфанов А.В.* Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 48–50.

216. *Труханов К.И.* Решения собраний – новая категория в Гражданском Кодексе РФ // Закон. 2013. № 10. С. 125–134.

217. *Усольцева Н.А., Усольцев Ю.М.* Проблемы межотраслевого регулирования понятия пригодности жилого помещения для постоянного или временного проживания // Семейной и жилищное право. 2019. № 5. С. 44–47.

218. *Фарион К.Ю.* Дарение как основание приобретения права собственности на жилые помещения // Бюллетень науки и практики. 2018. № 10. С. 434–437.

219. *Федоров И.В.* Механизм правового регулирования хозяйственных связей в СССР // Актуальные проблемы государства и права. Томск: Изд-во ТГУ, 1977. С. 73–82.

220. *Филатова У.Б.* О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми помещениями // Арбитражный и гражданский процесс. 2011. № 12. С. 30–33.

221. *Филиппова О.С.* Последствия заключения сделок, основанных на недействительных решениях собраний корпораций // Право и экономика. 2014. № 5. С. 44–47.

222. *Фоков А.П.* Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Нотариус. 2005. № 2. С. 23–33.

223. *Халдеев А.В.* Соотношение правовых понятий «жилое помещение» и «жилище»: теоретические и практические аспекты // Жилищное право. 2006. № 6. С. 38–45.

224. *Халфина Р.О.* Гражданское право в системе руководства экономикой развитого социалистического общества // Проблемы совершенствования гражданского и уголовно-правового законодательства в свете решений XXV съезда КПСС и новой Конституции СССР. Гражданско-правовые науки. Вильнюс, 1979. С. 9–11.

225. *Харитонов Д.М.* Субъекты жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма: вопросы теории и практики // Российский судья. 2013. № 5. С. 27–29.

226. *Харитонова Ю.С.* Недействительность решений собраний и сделок: точки пересечения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 5. С. 24–26.

227. *Цуканова Е.Ю.* Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 43–46.

228. *Цуканова Е.Ю., Бондаренко А.В.* Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах как способы реализации права на жилище // Право и практика. 2018. № 2. С. 126–132.

229. *Черепахин Б.Б.* Виндикационные иски в советском праве // Ученые записки СЮИ. Свердловск: ОГИЗ, 1945. Т. 1. С. 34–69.

230. *Черникова Е.В.* Роль законодательства о приватизации жилищного фонда в регулировании жилищных отношений / Е.В. Черникова, И.Ю. Синдеева // Современное право. 2016. № 12. С. 77-84.

231. *Чернышова П.* Схемы бывают разные, цель у мошенников одна (Интервью с И. Добриковой) // Жилищное право. 2016. № 7. С. 57–67.

232. *Шагиахметова Л.Х.* Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров по предоставлению коммунальных услуг // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 45–48.

233. *Шахов С.Ю.* Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 10. С. 101–105.

234. *Шевченко Л.И.* О понятии, сущности и значении договорного регулирования имущественных отношений в условиях рыночной экономики // Государство и право. 2005. № 10. С. 42-48.

235. Шершень Т.В. Брачный договор и гарантии прав кредитора супруга-должника // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2007. Вып. 8 (13). С. 86–90.

236. Шершень Т.В. Брачный договор как основание изменения законного режима имущества супругов // Нотариус. 2009. № 2. С. 22–25.

237. Шершень Т.В. Брачный договор как регулятор семейных отношений в России и Республике Беларусь // Семейное и жилищное право. 2007. № 3. С. 2–7.

238. Шершень Т.В. Договор как основание изменения законного режима имущества супругов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. Вып. 1 (1). С. 79–84.

239. Шершень Т.В. О системе договоров в семейном праве // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2003. Вып. 3. С. 87–97.

240. *Шешко Г.Ф.* Жилищные отношения: проблемы регулирования // Жилищное право. 2004. № 4. С. 23–27.

241. *Шешко Г.Ф.* Проект ЖК. Дискуссионные положения // Жилищное право. 2003. № 1. С. 14–23.

242. *Шнайдт Я.Э.* Понятие механизма правового регулирования хозяйственно-договорных отношений // Вопросы теории и практики гражданско-правового регулирования: сб. ст. Томск: Изд-во Томск. ун-та, 1982. С. 91–101.

243. *Щенникова Л.В.* Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2003. № 11. С. 8–10.

244. *Щенникова Л.В.* О договорном праве, его перспективах и конструкции гражданско-правового договора // Законодательство. 2003. № 5. С. 18–21.

245. *Энгельс Ф.* К жилищному вопросу // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. в 50 т. М., 1961. Т. 18. 800 с.

246. *Эртель А.Г.* правовая природа типового договора в российском гражданском праве // Право и политика. 2015. № 3. С. 73–79.

247. *Юрченко Е.В.* Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. 2005. № 9. С. 42–44.

248. *Юрьева Л.А.* Прекращение договора управления многоквартирным домом путем одностороннего отказа от его исполнения // Жилищное право. 2010. № 9. С. 75–84.

249. *Яковлев В.Ф.* Вступительная статья / Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2006. С. 8–19.

250. *Яковлев В.Ф.* Гражданско-правовые средства обеспечения реального и надлежащего исполнения хозяйственных договоров // Гражданское право, эффективность и качество: сб. ст. Свердловск, 1977. Вып. 60. С. 79–92.

251. *Яковлев В.Ф.* О некоторых вопросах применения части 1 ГК РФ // Вестник ВАС РФ. 1995. № 5. С. 88-100.

252. *Яковлев В.Ф.* О роли гражданского права в реализации решений XXVII съезда КПСС // Актуальные проблемы гражданского права. Свердловск, 1986. С. 4–16.

253. *Яковлев В.Ф.* О функциях гражданского права // Российское право: образование, практика, наука. 2011. № 6. С. 38–42.

254. *Яковлев В.Ф.* Основы жилищного законодательства Союза ССР и Союзных Республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ. 1981. С. 36–45.

255. *Ярных Д.* Мошенничество застройщиков // Жилищное право. 2016. № 8. С. 73–76.

VI. Диссертации и авторефераты диссертаций

1. *Алебастрова И.А.* Принцип социальной солидарности в конституционном праве: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2017. 556 с.
2. *Алексеева О.Г.* Жилищное правоотношение социального найма: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. 30 с.
3. *Аристов Е.В.* Социальность государства: зарубежный опыт конституционно-правового обеспечения: дис. … д-ра юрид. наук. М., 2018. С. 474 с.
4. *Бакирова Е.Ю.* Юридические факты в механизме правового регулирования жилищных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. Белгород, 2003. 206 с.
5. *Бакулина Л.Т.* Общая теория договорного правового регулирования: дис. … д-ра юрид. наук. Москва, 2020. 440 с.
6. *Батова О.В.* Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 27 с.
7. *Васин В.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 28 с.
8. *Верещак С.Б.* Становление и развитие жилищного права в советской России (1917–1991 гг.): историко-правовой аспект: дис. … канд. юрид. наук. Чебоксары, 2006. 219 с.
9. *Герасимов Р.А.* Конституционное право на жилище и механизм его реализации: дис. ... канд. юрид. наук. Коломна. 2005. 218 с.

10. *Гурбанова Э.В.* Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. 22 с.
11. *Егоров Ю.П.* Сделки как средство индивидуального регулирования общественных отношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 1993. 17 с.
12. *Забоев К.И.* Принцип свободы договора в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. 26 с.
13. *Казанцев М.Ф.* Концепция гражданско-правового договорного регулирования: дис. ... д-ра. юрид. наук. Екатеринбург, 2008. 333 с.
14. *Кириченко О.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2010. 24 с.
15. *Кирсанов К.А.* Гражданско-правовое регулирование организационных отношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2008. 27 с.
16. *Клячин А.А.* Юридические факты в механизме гражданско-правового регулирования деятельности акционерных обществ: дис. ... канд. юрид. наук. Пермь, 2016. 203 с.
17. *Козлова Е.Б.* Проблемы правового регулирования сделок с недвижимостью: дис… канд. юрид. наук. М., 2004. 198 с.
18. *Козлова Е.Б.* Развитие системы договорных моделей, опосредующих создание объектов недвижимого имущества в Российской Федерации: дис. … д-ра юрид. наук. М., 2014. 510 с.
19. *Кривушева С.С.* Решения собраний как юридические факты в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2017. 224 с.
20. *Лебедева О.В.* Правовое регулирование кооперации в сфере жилищных отношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 28 с.
21. *Майборода Т.Ю.* Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. 29 с.
22. *Маштакова Н.А.* Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика,

перспективы развития: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2012. 26 с.

23. *Минникес И.А.* Индивидуальное правовое регулирование (теоретико-правовой анализ): дис. ... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2009. 312 с.
24. *Морозов С.Ю.* Система транспортных организационных договоров: дис. ... д-ра. юрид. наук. М., 2011. 352 с.
25. *Мустафин Р.Ф.* Правовое регулирование типовых договоров российским гражданским правом в контексте реформы частного права: дис. … канд. юрид. наук. М., 2014. 182 с.
26. *Попова Е.В.* Договор найма жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2004. 193 с.
27. *Прокопченко И.П.* Проблемы жилищного законодательства в СССР: автореф. дис. … канд. юрид. наук. М., 1978. 39 с.
28. *Рузакова О.А.* Система договоров о создании результатов интеллектуальной деятельности и распоряжении исключительными правами: дис. ... д-ра юридических наук. М., 2007. 497 с.
29. *Рыбин Д.И.* Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 24 с.
30. *Садовникова Е.В.* Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 26 с.
31. *Садовникова Е.В.* Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 26 с.
32. *Сайфулова Л.Г.* Договор долевого участия в жилищном строительстве: дис… канд. юрид. наук. Самара, 2001. 183 с.
33. *Самаркин К.И.* Осуществление гражданами права на жилище в жилищных и жилищно-строительных кооперативах: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. 215 с.

34. *Селиванова Е.С.* Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2001. 25 с.
35. *Соловых С.Н.* Дарение в гражданском праве России: автореф. дис… канд. юрид. наук. Саратов, 2003. 25 с.
36. *Суслова С.И.* Правовые формы жилищных отношений: дис. … д-ра юрид наук. М., 2014. 475 с.
37. *Уфимцева Е.В.* Отраслеобразование в современном российском праве: доктринальные основы и критерии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2017. 36 с.
38. *Федоров И.В.* Теоретические проблемы договорного регулирования хозяйственных связей в СССР: дис. ... д-ра юрид. наук в форме науч. докл. Томск, 1991. 48 с.
39. *Фоков А.П.* Проблемы права общей собственности (теоретические и практические аспекты): дис. ... д-ра юрид. наук. Рязань, 2003. 336 с.
40. *Челышев М.Ю.* Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование: дис. ... д-ра юрид. наук. Казань, 2008. 501 с.
41. *Шарифуллин В.Р.* Частноправовое регулирование: дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006. 192 с.
42. *Шипунова Е.А.* Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 26 с.
43. *Щербинин А.Г.* Особенности правового регулирования долевого участия граждан в строительстве жилых помещений для личных нужд: дис. … канд. юрид. наук. Тюмень, 2003. 165 с.
44. *Юренкова О.С.* Специальные договорные конструкции о предоставлении субъективного права требования заключения и исполнения гражданско-правовых договоров в будущем: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014. 30 с.

VII. Электронные ресурсы

1. «Россия – социальное государство»: что скрыто в этой формуле? URL: https://news.myseldon.com/ru/news/index/224354244 (дата обращения: 01.09.2021).
2. *Витрянский В.В.* Типовые договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства. Цивилистические чтения 2011. Республика Казахстан, г. Алматы. URL: http://www.civilista.ru/news.php?id=29 (дата обращения: 01.09.2021).
3. *Киминчижи Е.Н.* Гражданско-правовой договор найма жилого помещения // Налоги (газета). 2009. № 4. URL: https://center-bereg.ru/a1006.html (дата обращения: 01.09.2021).
4. *Ткаченко С.В., Кудряшов А.В., Ткаченко В.В.* Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения: учеб. пособие. Самара, 2008. URL: http://www.allpravo.ru/library/doc99p0/instrum6916/ (дата обращения: 01.09.2021).

VIII. Материалы судебной практики

1. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Черноскутова Юрия Николаевича на нарушение его конституционных прав статьями 15, 16 и частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: определение Конституционного Суда РФ от 23.04.2020. № 928-О. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Д. на нарушение ее конституционных прав и конституционных прав ее несовершеннолетних детей частью 7 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: определение Конституционного Суда РФ от 26.03.2019 № 728-О. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина

С.А. Логинова: постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2018. № 3.

4. По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева: постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П // Российская газета. 06.04.2015. № 71.
5. По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой: постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П // Собрание законодательства РФ. 2010. № 25. Ст. 3246.
6. По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан: постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 № 7-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 3.
7. О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 8.
8. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.
9. О свободе договора и ее пределах: постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.
10. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

11. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.
12. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.
13. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. № 9.
14. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (с послед. изм. и доп.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.
15. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) // Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961–1996. М.: Юрид. лит., 1997.
16. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2021. № 5.
17. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 4.
18. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 6-7.

19. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.07.2019 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 2.
20. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации. № 3 (2018): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5.
21. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3. (2017): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 9.
22. По делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета: Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 30.11.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 7.
23. Обзор практики рассмотрения судами в 2013–2014 годах дел по спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2015 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 7.
24. По делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2014 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 7.
25. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.04.2013 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 6.
26. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года: утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.03.2006 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 5.
27. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

28. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГ3-14 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 4.
29. Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующими подпунктов «е», «з», «м» пункта 5 Типового договора социального найма жилого помещения: решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 20.03.2019 № АКПИ19-11 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 1.
30. Определение Верховного Суда РФ от 24.05.2021 № 304-ЭС21-5848 по делу № А46-24444/2019 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
31. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.01.2020 № 5-КГ19-215 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
32. Определение Верховного Суда РФ от 06.06.2019 № 309-ЭС18-25296(5) по делу № А50-4538/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
33. Кассационное Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2019 № 44-КА19-6 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
34. Определение Верховного Суда РФ от 15.02.2019 № 309-ЭС18-25296 по делу № А50-4538/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
35. Определение Верховного Суда РФ от 30.01.2017 № 309-ЭС16-19426 по делу № А50-14339/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
36. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31.07.2015 по делу № 305-ЭС15-3229, А40-33319/14 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
37. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.06.2015 № 78-КГ15-8 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

38. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.10.2014 № 5-КГ14-109 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
39. Определение ВАС РФ от 17.07.2013 № ВАС-9019/13 по делу № А07-3691/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
40. Определение Верховного Суда РФ от 21.05.2013 № АПЛ13-157 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 11.
41. Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 4-КГ13-2 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
42. Определение Верховного Суда РФ от 09.03.2010 № 3-В10-1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
43. Решение Верховного Суда РФ от 16.01.2008 № ГКПИ07-1022 // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. № 5. 2008 (ч. II).
44. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.03.2021 № Ф09-390/21 по делу № А76-44833/2019 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
45. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.08.2019 № Ф01-3523/2019 по делу № А31-9019/2018 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
46. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10.11.2020 № Ф06-57895/2020 по делу № А57-31365/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
47. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.12.2018 № Ф05-21082/2018 по делу № А41-33198/2018 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
48. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.01.2018 № Ф07-14718/2017 по делу № А13-17155/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

49. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.10.2017 № Ф05-14227/2017 по делу № А40-193677/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
50. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2019 № 17АП-4145/2019-ГК по делу № А50-33689/2018 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
51. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2019 № 08АП-11067/2019 по делу № А46-8681/2019 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
52. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 03.08.2021 № 88-11736/2021 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
53. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 03.06.2021 № 88-7278/2021 по делу № 2-4508/2020 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
54. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27.11.2020 по делу № 88а-26887/2020 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
55. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2020 № 10-АП-23268/2019 по делу № А41-61092/2019 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
56. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 21.03.2019 по делу № 11-3409/2019 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
57. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 26.10.2018 по делу № 33-18032/2018 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
58. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 03.03.2016 по делу № 33-3804/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

59. Определение Калужского областного суда от 11.07.2013 по делу № 33-1796/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
60. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 01.03.2011 по делу № 33-2833/11 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
61. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 03.02.2011 по делу № 33-1506/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
62. Определение Московского областного суда от 02.12.2010 по делу № 33-23148 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
63. Решение Новосибирского гарнизонного военного суда от 06.03.2012 по делу № 2-66/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
64. Обзор судебной и нотариальной практики Московской области по применению законодательства при рассмотрении вопросов, возникающих из наследственного права, а также отдельных видов договоров по передаче имущества в собственность от 8 октября 2002 года (подготовлен Московским областным судом совместно с Московской областной нотариальной палатой). Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

ПРИЛОЖЕНИЕ

Далее приводится авторское предложение о содержании новой главы 6.1. Жилищного кодекса РФ «Общие положения о найме жилых помещений»:

Статья 1. Договор найма жилого помещения[1]

1. По договору найма жилого помещения (договору найма) наймодатель обязуется передать гражданину (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

2. Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора найма жилого помещения, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Статья 2. Объект договора найма жилого помещения

1. Объектом договора найма жилого помещения может быть только изолированное жилое помещение (жилой дом, квартира, комната, часть жилого дома или квартиры в виде изолированной комнаты или комнат), право на которое зарегистрировано в установленном законом порядке.

2. Для отдельных видов договора найма законом могут быть предусмотрены ограничения по передаче внаем того или иного вида жилого помещения; установлены дополнительные требования, которым должно отвечать передаваемое внаем жилое помещение.

3. Самостоятельным объектом договора найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 3. Форма договора найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

2. Правительством Российской Федерации в случаях, установленных федеральным законом, утверждаются типовые договоры найма жилого помещения, обязательные для сторон при заключении такого договора.

3. Обременение права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации недвижимости, если иное не установлено федеральным законом.

Статья 4. Стороны договора найма жилого помещения

---

[1] Здесь и далее приводится независимая от Жилищного кодекса нумерация статей.

1. Право передачи жилого помещения внаем принадлежит его собственнику. Наймодателями также могут выступать лица, уполномоченные законом или собственником передавать жилое помещение внаем.

2. В случаях, установленных федеральным законом, право передачи жилого помещения внаем может быть предоставлено лицу, не являющемуся его собственником.

3. Нанимателем жилого помещения по договору найма может быть только физическое лицо.

4. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или договора безвозмездного пользования. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Статья 5. Права и обязанности наймодателя жилого помещения

1. Наймодатель жилого помещения имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги;

2) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время самого наймодателя или его работников либо уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ или в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время;

2. Наймодатель жилого помещения по договору найма обязан:

1) передать нанимателю по акту приема-передачи свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в срок не превышающий 5 рабочих дней со дня заключения договора найма;

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных законом или на его основании договором найма;

4) принимать участие в своевременной подготовке многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

5) обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать качество предоставляемых услуг.

3. Наймодатель по договору найма жилого помещения помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором найма жилого помещения.

4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения обязанностей по своевременному проведению ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для

предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Статья 6. Права и обязанности нанимателя жилого помещения

1. Если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса, иным федеральным законом, наниматель жилого помещения имеет право в установленном законом порядке:

1) использовать жилое помещение для личного проживания, проживания членов своей семьи и иных граждан в порядке, на условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом и договором найма;

2) пользоваться помещениями и иным имуществом общего пользования в многоквартирном доме (квартире) в соответствии с назначением этого имущества;

3) вселять в занимаемое жилое помещение в порядке, установленном законом, иных лиц в качестве членов своей семьи за исключением случаев, предусмотренных законом или на его основании договором найма;

4) сдавать в порядке, установленном законом, жилое помещение в поднаем, за исключением случаев, предусмотренных законом или на его основании договором найма;

5) разрешать в порядке, установленном законом, проживание в жилом помещении временных жильцов, за исключением случаев, предусмотренных законом или на его основании договором найма;

6) требовать от наймодателя надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг надлежащего качества;

7) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального и (или) текущего ремонта жилого помещения, если обязанность проведения соответствующего ремонта возложена на наймодателя законом или на его основании договором либо вызвана действиями наймодателя.

2. Наниматель жилого помещения помимо указанных в части 1 настоящей статьи прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором найма жилого помещения.

3. Наниматель жилого помещения обязан:

1) принять жилое помещение по акту приема-передачи;

2) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом и договором найма;

3) осуществлять текущий ремонт жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных законом или на его основании договором;

4) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

5) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, а также соседей;

6) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче, в том числе не осуществлять самовольные переустройство и перепланировку помещения;

7) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

8) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

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

10) при расторжении договора освободить жилое помещение в установленные сроки и сдать его по акту наймодателю, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

4. Наниматель жилого помещения, помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей, несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором найма жилого помещения.

5. Наниматель жилого помещения, не исполняющий обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Статья 7. Члены семьи нанимателя жилого помещения

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору найма относятся проживающие совместно с ним вселенные в установленном настоящим Кодексом порядке его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Иные лица признаются членами семьи нанимателя жилого помещения, если они в порядке, установленном законом, вселены нанимателем в жилое помещение в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения должны быть указаны в договоре найма жилого помещения. При отсутствии в договоре найма жилого помещения таких указаний вселение граждан в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя осуществляется по правилам, предусмотренным

настоящей статьей. Вселение новых членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

3. Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме указанных членов семьи и наймодателя – других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

4. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют члены семьи нанимателя, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса.

5. Временное отсутствие нанимателя жилого помещения, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору найма жилого помещения, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса.

6. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия нанимателя, остальных членов семьи нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения на другое постоянное место жительства любому дееспособному члену семьи умершего или выбывшего нанимателя. Наймодатель не вправе отказать в изменении договора найма жилого помещения. При отсутствии согласия между членами семьи нанимателя спор подлежит разрешению в судебном порядке.

Статья 8. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору найма

1. Если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса, наниматель жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе передать часть занимаемого им жилого помещения в виде изолированной комнаты (комнат), а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем.

2. Наймодатель вправе запретить передачу жилого помещения или его части в поднаем в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

3. Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

4. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

Статья 9. Договор поднайма жилого помещения

1. По договору поднайма наниматель с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, и с письменного согласия наймодателя обязуется передать на определенный срок за плату жилое помещение или его часть (изолированную комнату или комнаты) во владение и пользование гражданину – поднанимателю.

2. Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме. Несоблюдение письменной формы договора поднайма влечет его недействительность; такой договор ничтожен. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения.

3. В договоре поднайма жилого помещения должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Последующее вселение членов семьи поднанимателя допускается в порядке предусмотренном частями 1–3 статьи 8 настоящего Кодекса.

4. Срок действия договора поднайма жилого помещения определяется сторонами договора поднайма и не может превышать срок действия договора найма. Если в договоре поднайма срок не определен, договор считается заключенным на один год.

5. Договор поднайма жилого помещения является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения. Если размер платы за поднаем договором не предусмотрен и не может быть определен, исходя из его условий, то плата вносится в размере, определяемом в соответствии с пунктом 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Если договор найма по основаниям, предусмотренным законом, является недействительным, недействительным является и заключенный в соответствии с ним договор поднайма.

Статья 10. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения

1. Договор поднайма жилого помещения прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

2. При прекращении договора найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

3. В случае если поднаниматель жилого помещения или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение,

наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

4. Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, поднаниматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Статья 11. Временные жильцы

1. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

3. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

4. Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования наймодателем, нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим.

Статья 12. Плата за жилое помещение

1. Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

2. Если иное не установлено правилами настоящего Кодекса или договором найма жилого помещения, плата за наем не включает в себя оплату коммунальных услуг, предоставляемых нанимателю и другим гражданам с ним проживающим. Такие услуги оплачиваются нанимателем отдельно.

3. Если договором найма размер платы за жилое помещение не определен и такой размер не установлен нормативным правовым актом на основании закона,

плата вносится в размере, равном обычно применяемому при найме аналогичных жилых помещений при сравнимых обстоятельствах.

4. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или на его основании договором.

5. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном настоящим Кодексом.

6. Федеральным законом может быть предусмотрена возможность освобождения нанимателя от внесения платы за наем (платы за пользование жилым помещением).

Статья 13. Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (полным или частичным разрушением) жилого помещения, а также со смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех проживавших совместно с ним членов его семьи.

2. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

3. Наниматель жилого помещения по договору найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, в любое время вправе расторгнуть договор найма жилого помещения. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом такое расторжение возможно с предварительным обязательным уведомлением наймодателя не позднее чем за три месяца до даты расторжения договора.

4. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги за шесть месяцев, если настоящим Кодексом или в предусмотренном им порядке не установлен иной срок;

2) бесхозяйственного обращения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, с жилым помещением, которое может привести к его разрушению или порче;

3) использования жилого помещения не по назначению;

4) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

5) самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения.

5. Наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить допущенные 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.

6. В исключительных случаях по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более трех месяцев для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

7. В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора (члены семьи нанимателя, поднаниматели, временные жильцы), подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Статья 14. Особенности отдельных видов найма

К отдельным видам договора найма жилого помещения нормы настоящей главы применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих договорах.