

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

О. Г. Миролюбова

**Актуальные проблемы
жилищного права.**

Семья и жилище

Учебное пособие

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

Ярославль
ЯрГУ
2013

Ольга Германовна Миролюбова
Актуальные проблемы
жилищного права.
Семья и жилище

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=16934215

Актуальные проблемы жилищного права.. Семья и жилище:

ISBN 978-5-8397-0961-4

Аннотация

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

Содержание

Предисловие	4
Глава 1. Жилое помещение как средство реализации конституционного права каждого на жилище и объект жилищного права	7
1.1. О конституционном праве на жилище и соотношении понятий «жилище» и «жилое помещение»	7
1.2. Жилое помещение как объект жилищного права	19
Конец ознакомительного фрагмента.	28

Ольга Миролубова

Актуальные проблемы жилищного права. Семья и жилище

Предисловие

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

одной из важнейших социально-экономических потребностей каждого человека и семьи.

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

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

Особенность жилищного законодательства, в отличие от гражданского, заключается в его социально-обеспечительной функции, в направленности на защиту социально и экономически слабых субъектов. И здесь возникает конфликт с

¹ Что не умаляет прав одиноко проживающих граждан.

гражданскоправовыми нормами, базирующимися на равенстве, свободе, экономическом характере отношений, прежде всего – с нормами о праве собственности. Этот конфликт и пути его разрешения автор пособия хотела показать на примере правового регулирования отношений собственников, нанимателей и членов их семей.

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

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

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

Право на жилище впервые было закреплено в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР 1978 г., а также в кодифицированных жилищных за-

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

Действующая Конституция Российской Федерации также закрепляет право каждого на жилище в числе основных прав и свобод человека и гражданина (ст. 40 Конституции РФ). Однако при анализе конституционной нормы можно сделать вывод, что основная роль государства в осуществлении права на жилище в настоящее время проявляется в том, что, во-первых, государство приняло на себя конституционную обязанность по поощрению жилищного строительства, во-вторых, государство должно создавать условия для осуществле-

ния права на жилище². Очевидно, что государство не связано обязанностью во всех случаях обеспечивать граждан жилыми помещениями. Лишь в отношении малоимущих и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, государство берет на себя обязанность предоставлять его бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Данная обязанность логически вытекает из норм ст. 7 Конституции РФ, в соответствии с которой Российская Федерация – социальное государство, которое и обязано предоставлять социальную защиту нуждающимся в ней категориям граждан. Однако роль социального государства заключается не только в предоставлении гарантий социальной защиты, но и в обеспечении достойной жизни и свободного развития каждого человека. Тем не менее основное отличие в содержании права на жилище действующей Конституции РФ от Конституции СССР 1977 г. заключается в том, что раньше государство провозглашало свои гарантии предоставления жилья всем гражданам страны, а теперь только малоимущим и иным указанным в законе гражданам³.

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

³ См.: Воробьев Е. Г. Основа современной государственной жилищной политики, или О простом вопросе Президенту, на который у государства пока еще

Кроме ст. 40, гарантирующей право каждого на жилище, в Конституции РФ закреплена также ст. 25, которая гарантирует неприкосновенность жилища. В юридической науке существует точка зрения, включающая неприкосновенность жилища в содержание конституционного права на жилище. Сторонники этой позиции, раскрывая правовую природу права на жилище, называют такие юридические возможности, как стабильное пользование имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилья. Но традиционно в науке конституционного права неприкосновенность жилища рассматривается как самостоятельное конституционное право граждан⁴. Эти два права имеют различную природу: сущность права на жилище состоит в необходимости обеспечить удовлетворение материальной потребности людей в жилище, а конституционное право на неприкосновенность жилища обеспечивает удовлетворение прежде всего духовных потребностей каждого человека в уважении его частной жизни. Вместе с тем, бесспорно, между ними существует тесная взаимосвязь, поскольку право на неприкосновенность жилища гарантирует нормальное осуществление права на жилище. О. А. Снежко отмеча-

нет вразумительного ответа // Семейное и жилищное право. 2010. № 4. С. 38.

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

ет, что зарубежных конституциях по большей части закреплено право на безопасность жилища, т. к. традиционная западная концепция прав человека отстаивала идею невмешательства государства в частную жизнь, автономность личности без принятия государством на себя дополнительных социальных обязательств. Однако некоторые зарубежные конституционные акты все же указывают на наличие самостоятельного права на жилище. Например, ст. 65 Конституции Португальской Республики от 25 апреля 1976 г. закрепляет, что все имеют право на жилище соответствующей площади для себя и своей семьи, благоустроенное и отвечающее санитарным требованиям, охраняющее частный характер личной и семейной жизни, ст. 23 Конституции Бельгии от 7 февраля 1831 г., перечисляя экономические, социальные и культурные права, включает в них право на достойное жилище⁵.

Таким образом, конституционное право на жилище – это одно из основных социально-экономических прав человека и гражданина, имеющее имущественный характер, но тесно связанное с личной сферой жизни человека, в содержание которого включается ряд правомочий. Следует согласиться с О. А. Снежко, что содержанием конституционного права на жилище являются следующие правомочия. Во-первых, обеспечение стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов не только для проживания гражд-

⁵ Снежко О. А. Указ соч.

данина – собственника этого помещения и членов его семьи, но и для передачи с целью проживания другим гражданам на основании договора. Во-вторых, создание возможности улучшать свои жилищные условия, получать другое жилое помещение разными способами: для малоимущих лиц и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилище, – путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами; для других лиц – путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств или с привлечением денежных субсидий государства и кредитов банка. В-третьих, обеспечение недопустимости произвольного лишения жилища⁶. Конституция гарантирует право на жилище и неприкосновенность жилища, но конкретизация и реализация этих прав осуществляется посредством правового регулирования других отраслей права и законодательства: гражданского, жилищного, земельного, экологического, градостроительного, административного, уголовного и других. При этом объектом регулирования жилищного законодательства является не «жилище»⁷, а «жилое помещение», в связи с чем возникает вопрос о соотношении этих понятий.

⁶ Снежко О. А. Указ соч.

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

Существует точка зрения, что категории «жилище» и «жилое помещение» являются отражением одного и того же понятия в разных отраслях права⁸. С этой позицией трудно согласиться, поскольку «жилище» и «жилое помещение» не совпадают ни по содержанию, ни по объему, поэтому логически не могут быть одним и тем же понятием. Как отмечает А. В. Халдеев, в современных условиях в нашем государстве и в мире в целом уровень жизни и условия проживания людей весьма разнообразны. Жилищные потребности человека продолжают удовлетворяться за счет проживания в хижинах, юртах, ярангах, кельях монастырей, избах, бараках, казармах, вагончиках и т. п. Наряду с этим люди проживают в комнатах, номерах гостиниц, общежитиях, домах престарелых, квартирах, индивидуальных жилых домах, особняках, дворцах, замках. Данное перечисление можно продолжить, однако важным здесь является то, что все перечисленные помещения в случае проживания в них человека являются его жилищем – объектом его основных и неотчуждаемых прав, средством к существованию, местом, неразрывно связанным с личной жизнью человека⁹. Очевидно, что по объему понятие «жилище» гораздо шире понятия «жилое помещение», поскольку включает в себя не только дома, кварти-

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

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

ры, их изолированные части, но и другие сооружения или их части, традиционно используемые для проживания (чум, яранга, цыганская кибитка и др.). В науке обращается внимание также на то, что понятие «жилище» более абстрактное по сравнению с более конкретным «жилым помещением», являющимся объектом гражданских и жилищных прав¹⁰.

По содержанию (совокупности существенных признаков) эти понятия также различны. Определение понятия «жилое помещение» содержится в ст. 15 ЖК РФ, к его существенным признакам относятся изолированность, способность быть объектом недвижимого имущества (объектом гражданских прав) и пригодность (а также предназначенность) для постоянного проживания граждан. Легального определения понятия «жилище» нет ни в Конституции, ни в Жилищном кодексе¹¹. В науке конституционного права понятие «жилище» означает «избранное место, адресно-географические координаты которого определяют помещение, специально предназначенное для свободного проживания

¹⁰ Там же.

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

человека»¹². Таким образом, помещения, предназначенные для вынужденного пребывания человека (например, тюрьма, больница), с точки зрения конституционного права не относятся к жилищам. В практике Европейского суда по правам человека под жилищем понимается место, физически определенное пространство (помещение), в котором развивается частная и семейная жизнь человека. Таким образом, акцент в понятии жилища сделан не на физических и юридических свойствах объекта, а на тесной взаимосвязи его с личной жизнью человека.

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

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

По целевому назначению жилое помещение должно быть предназначено и пригодно для постоянного проживания, а

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

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

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

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

но широкое значение и может распространяться на деловой офис.

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

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

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

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

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

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

1.2. Жилое помещение как объект жилищного права

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

Существенные признаки жилого помещения:

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

Изолированность жилого помещения означает его структурную обособленность от других жилых помещений, наличие самостоятельного выхода к помещениям общего пользования в доме или непосредственно на земельный участок. В литературе этот признак подвергается сомнению. Так, Ю. К. Толстой отмечает, что «в домах или квартирах, принадлежащих гражданам на праве собственности, внаем могут сдаваться и неизолированные жилые помещения (например,

проходная комната или запроходная комната или часть комнаты)... Достаточно широко распространено и поселение угловых жильцов (например, студентов), т. е. сдача внаем части комнаты»¹⁶. Б. М. Гонгало замечает, что не исключено возникновение жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры, в частности при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов¹⁷. На наш взгляд, и в приведенных случаях объектом права пользования будет изолированное жилое помещение, в том числе и вспомогательные помещения, входящие в его состав, но с определенным в договоре или соглашении порядком пользования.

Признание жилого помещения объектом недвижимого имущества означает, во-первых, его соответствие понятию недвижимой вещи, данному в ст. 130 ГК РФ, во-вторых, его способность быть объектом гражданских прав и гражданского оборота. Однако действующая редакция статьи 130 ГК не включает помещения в перечень недвижимых вещей, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без

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

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

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)». Необходимо заметить, что и в юридической науке помещения как недвижимость занимают спорное положение. Некоторые ученые определяют помещение как пространство, ограниченное трехмерным контуром, не являющееся вещью (И. А. Дроздов, С. А. Степанов)¹⁸, другие полагают, что помещение как часть здания не имеет материального выражения (в отличие от здания) и представляет собой юридическую фикцию, вещь только в юридическом, а не материальном смысле (Е. А. Суханов, А. П. Сергеев)¹⁹. Странники концепции «пространства» и концепции «фикции» считают, что у помещений, в отличие зданий и сооружений, отсутствует прочная связь с землей и они могут считаться недвижимостью только в силу указания закона. Б. М. Гонгало называет эти концепции «близнецами-братьями», поскольку «та и другая базируются на отрицании материальности жилого помещения, отрицании недвижимого характера жилого помещения, объявлении квартиры, комнаты недви-

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

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

жимостью в силу закона»²⁰.

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

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

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

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

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

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

страции прав на помещения, в том числе жилые.

Третий признак жилого помещения – пригодность его для постоянного проживания граждан – указывает, во-первых, на целевое назначение данного вида имущества (предназначенность для проживания), которое раскрывается в ст. 17 ЖК, во-вторых, означает его соответствие установленным санитарнотехническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (пригодность для проживания). По сути он включает в себя два неразрывно связанных существенных признака понятия. Пригодность для постоянного проживания, по мнению О. В. Кириченко, означает наличие конструктивной и функциональной возможности всесезонного (в любое время года, независимо от погодных условий) проживания в нем граждан в течение длительного срока, а также безопасность жилого помещения при его использовании по назначению²³.

Как отмечает указанный автор, в ряде зарубежных стран жилые помещения считаются пригодными для постоянного проживания граждан, если отвечают требованиям благоустроенности. Так, во Франции сдаваемое внаем жилье должно состоять по крайней мере из одной жилой комнаты и вспомогательных помещений – кухни или кухонного угла, ванной и т. д. Помещение должно быть газифицирова-

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

но, электрифицировано, обеспечено горячей и холодной водой, канализацией, вентиляцией. По мнению О. В. Кириченко, благоустроенность жилого помещения является одним из параметров, определяющих пригодность помещения для постоянного проживания²⁴. Анализируя понятие благоустроенности, определение которого в жилищном законодательстве отсутствует, автор понимает его, на наш взгляд, слишком широко, включая в него и место расположения жилого помещения в черте населенного пункта, и состояние здания (характер строения), в котором это помещение находится. Полагаем, что перечисленные выше характеристики являются признаками пригодности жилого помещения для проживания, а понятие благоустроенности означает наличие комплекса коммунально-бытовых удобств, которые, в свою очередь, определяются наличием инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, газоснабжения и вентиляции. Из буквального толкования норм российского жилищного законодательства следует, что каждое жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания, но при этом не всякое жилое помещение должно быть обязательно благоустроенным²⁵. Поэтому благоустроенность не является существен-

²⁴ Там же. С. 43.

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

ным признаком жилого помещения.

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

Данная точка зрения совпадает с позицией Конституционного суда РФ, который в своем Постановлении от 14.04.2008 г. № 7-П по делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» фактически распространил правовой режим жилых домов на жилые строения, возведенные на дачных и садовых земельных участках, расположенных в пределах населенных пунктов, при условии пригодности этих строений для постоянного проживания²⁸. Вывод Конституционного суда обоснован тем, что, в отличие от прежнего порядка государственного учета жилищного фонда, основанного на критерии функционального назначения строения, действующая в

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

²⁷ Дроздов И. А. Указ. соч. С. 14.

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

настоящее время система государственного учета жилищного фонда, исходя из нового гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в качестве критерия называет фактическую пригодность жилого строения для постоянного проживания и тем самым не исключает возможность отнесения пригодных для проживания жилых строений, расположенных на садовых земельных участках, к индивидуальному жилищному фонду.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.