

*Батова Ольга Владимировна,
к.ю. н., доцент,
Белгородский государственный
национальный
исследовательский университет
batova@bsu.edu.ru*

**Право проживания в жилом помещении как основной элемент
содержания жилищно-правовых договоров.**

В действующем законодательстве право проживания в жилом помещении не получило самостоятельного закрепления. Как правило, данное право механически отождествляется с правом владения и пользования либо только пользования жилым помещением. Так, практически все понятия жилищно-правовых договоров, сформулированные в действующем законодательстве, содержат указания на то, что по такому договору жилое помещение предоставляется одним лицом во владение и пользование (ст. 671 ГК РФ, ст. ст. 60, 100 ЖК РФ) либо только в пользование (ст. 685, п. 1 ст. 689 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ) другому лицу. Иногда понятие жилищно-правовых договоров вообще не указывает на содержание прав стороны, которой предоставляется жилое помещение (ст. ст. 76, 128 ЖК РФ). Понятие «проживание в жилом помещении» используется иногда в определении жилищно-правовых договоров лишь в качестве указания на цель этих договоров (ст. 671 ГК РФ, ст. ст. 60, 100 ЖК РФ).

Аналогичный подход можно наблюдать и в современной науке гражданского и жилищного права, в которой дискуссия по этому вопросу в основном сводится к тому, что в структуре конституционного права граждан на жилище следует выделять право на получение жилого

помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда и право владения и пользования имеющимся жилым помещением, и также как и в законодательстве право владения и пользования жилым помещением не отграничиваются от права проживания в нем¹.

Таким образом, на настоящий момент в качестве основного права стороны, которой предоставляется жилое помещение по жилищно-правовому договору, принято выделять право владения и пользования (в первичных жилищно-правовых договорах) либо только пользования (во вторичных жилищно-правовых договорах). Между тем, следует согласиться с выводами тех авторов, которые считают, что о праве владения недвижимым имуществом (к которому по общему правилу следует относить жилые помещения) при наличии системы его государственной регистрации можно говорить весьма условно, поскольку здесь «собственник осуществляет владение юридическими, а не только фактическими способами и потому не может быть лишен его иначе как путем оспаривания законности регистрационной записи». Если же вести речь о владении как о фактическом, то есть внешнем господстве лица над вещью, то в таком случае и права собственника, и права пользователей по первичным и вторичным жилищно-правовым договорам мало чем отличаются. Например, собственник не проживает в принадлежащем ему жилом помещении и предоставляет его полностью нанимателю. В таком случае фактическое господство (то

1

¹ Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства: Пособие для слушателей народных университетов. - М., 1983. - С. 27-29; Чигир В.Ф., Боровцев В.А. Конституционное право на жилище. - Минск, 1985. - С. 7; Седугин П.И. Право на жилище в СССР. - М., 1983. - С. 36; Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. - М., 1990. - С. 31. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М., 2000. - С. 6-7; и др.

есть владение), а также пользование этим помещением осуществляется нанимателем. В дальнейшем этот наниматель временно выбывает из занимаемого им помещения, и передает его поднанимателю, который, проживая в этом помещении, и, следовательно, пользуясь им, также в этом случае осуществляет полное фактическое господство над этим помещением, то есть владение.

Отсюда следует, что общим элементом содержания всех названных отношений являются не гражданско-правовые категории владения или пользования жилым помещением, а именно право проживания в жилом помещении, поскольку основное содержание всех рассматриваемых жилищно-правовых отношений составляет предоставление жилого помещения одним лицом другому для проживания.

Данное право составляет содержание всех жилищно-правовых договоров и существенно отличается от гражданско-правовых категорий владения и пользования имуществом. Более того, наличие права проживания, в конечном счете, и является тем признаком, который позволяет выделить жилищно-правовые договоры от смежных договоров. Например, договор аренды и договор найма жилого помещения отличается не особенностями предмета, на что нередко можно встретить указания в литературе, поскольку жилое помещение может быть предметом не только договора найма, но и договора аренды (на что прямо указывает п. 2 ст. 671 ГК РФ), а именно тем, что лицо, которому предоставляется жилое помещение по таким договорам приобретает различные права: по договору аренды лишь право владения и пользования, а по договору найма - право проживания.

В юридической литературе предпринимались попытки отграничить право проживания в жилом помещении от права на жилое помещение. В частности, О.С. Иоффе указывал, что «независимое, устойчивое и полнообъемное в пределах данного вида жилищного обязательства субъективное право есть право на жилое помещение... От права на жилое помещение право проживания отличается тем, что оно производно (зависимо) от него, носит временный (срочный) характер, ограничено правомочиями, предоставленными обладателем права на жилое помещение»¹. При этом к праву на жилое помещение автор относил права нанимателей и членов их семей, а к праву проживания - права поднанимателей и временных жильцов. Относительно прав членов семьи члена ЖСК, проживающих совместно с ним, автор не мог дать однозначной оценки и считал, что указанные лица обладают особым правом проживания, практически не уступающим по устойчивости праву на жилое помещение.

Как видно из предложенного понимания жилищных прав, право проживания отличается от права на жилое помещение, прежде всего тем, что оно носит производный и срочный характер. Между тем, в современных условиях практически все права лиц, которым предоставляется жилое помещение по жилищно-правовым договорам, и о которых О.С. Иоффе высказывался как о праве на жилое помещение, отграничивая их от права проживания, носят производный характер от права собственности на жилое помещение и в большинстве

1

Иоффе О.С. Обязательственное право. - М., 1975. - С. 180.

случаев, как было указано ранее, ограничены определенным сроком или по крайней мере периодом существования иных правоотношений¹.

Стоит также отметить, что О.С. Иоффе разграничивал право на жилое помещение от права проживания в нем в тот период, когда право частной (или личной) собственности на жилое помещение признавалось лишь как исключение из общего правила о том, что «основной жилищный фонд в городах и поселках городского типа» является объектом государственной собственности (ст. 96 ГК РСФСР 1964 г.)². Если в то время и допускалось нахождение жилых домов в личной собственности, то их предельный размер ограничивался площадью в 60 кв. метров, а количество у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей - одним домом под угрозой принудительной продажи (ст. ст. 106, 107 ГК РСФСР 1964 г.). Таким образом, в указанных условиях право нанимателя жилого помещения в доме государственного жилищного фонда было действительно наиболее устойчивым и полноценным гражданским правом на жилое помещение, а обмен жилыми помещениями являлся в то время своего рода формой существования эквивалентно-возмездных отношений по поводу этих помещений.

При этом только с 1 июля 1990 г., были сняты ограничения в возможности приобретения жилых домов и квартир в собственность, в том числе домах ЖСК, члены которых, полностью выплатив свой паевой взнос, отныне становились собственниками предоставленных

1

¹ Иоффе О.С. Обязательственное право. - М., 1975. - С. 181.

2

² Там же. - С.182.

им в пользование жилых помещений. Впоследствии был принят Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда» от 4 июля 1991 г., который положил начало процессу перехода жилых помещений из государственной в частную собственность. В результате всех этих мер, подавляющая часть жилого фонда в настоящее время находится в частной собственности, а потому именно право собственности на жилое помещение заняло подобающее ему место в системе прав на жилые помещения и теперь является в терминологии О.С. Иоффе самым независимым, устойчивым и полнообъемным правом на жилое помещение, дающим кроме права проживания, все иные правомочия собственника.

Отсюда все иные права на жилое помещения носят производный характер от права собственности на него, и если жилое помещение предоставляется на основании жилищно-правового договора собственником или управомоченным им лицом, то у лица, которому оно предоставлено, возникает исключительно право проживания в предоставленном ему жилом помещении, с возможностью его последующей передачи на основании вторичного жилищно-правового договора.

Основное содержание данного права заключается в возможности, прежде всего, требовать предоставления жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания, а также возможность требования поддержания данного состояния в течение всего периода проживания в нем. Исключение составляет, разве что, договор безвозмездного пользования жилым помещением, который не предоставляет ссудополучателю права требовать ни предоставления жилого помещения, заменяя его правом требовать расторжения

договора и возмещения реального ущерба (ст. 692 ГК РФ), ни поддержания его в состоянии, пригодном для проживания, перелагая на ссудополучателя практически в полном объеме обязанности по его содержанию (ст. 695 ГК РФ).

Большинство жилищно-правовых договоров включают в содержание права проживания возможность вселения иных лиц вне зависимости от согласия лица, предоставившего жилое помещение. Данное право нельзя признать правом на изменение договора в одностороннем порядке, поскольку как уже было сказано, стороной частных жилищно-правовых договоров всегда является один наниматель, который несет ответственность за действия лиц совместно с ним проживающих, а стороной публично-правовых жилищных договоров является в большинстве случаев семья как единое социальное образование. Однако, данное право наполняется различным содержанием в зависимости от вида жилищно-правового договора, причем в публично-правовых жилищных договорах оно более полно, чем в частноправовых. Так, например, по договору найма жилого помещения наниматель вправе вселить в жилое помещение в качестве постоянно проживающих с ним граждан без согласия наймодателя только несовершеннолетних детей, тогда как все иные лица могут быть вселены нанимателем исключительно с согласия наймодателя вне зависимости от того, соблюдается ли при этом требования законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, при этом, поскольку наймодатель в этом случае является собственником жилого помещения, который по своему усмотрению распоряжается принадлежащим ему имуществом (п. 2 ст. 209 ГК РФ), его отказ на вселение указанных лиц не может быть обжалован в

судебном порядке. С другой стороны, наниматель по договору социального найма вправе вселить своего супруга, детей и родителей, а также с согласия наймодателя и других лиц. При этом, поскольку наймодателем в этом случае является публично-правовое образование, которое хотя и является собственником, но выполняет в этих отношениях свои публичные функции, его отказ на вселение других лиц может быть всегда обжалован в судебном порядке, а требование о вселении подлежит оставлению без удовлетворения только тогда, когда при вселении общая площадь на одного члена семьи составит менее учетной нормы (ст. 70 ЖК РФ). В то же время, в иных публично-правовых жилищных договорах, в частности в договоре найма специализированного жилого помещения, наниматель не обладает правами на вселение других лиц, тождественными правам нанимателя по договору социального найма, и в порядке субсидиарного применения к данным отношениям возможно только применение ст. 679 ГК РФ. Отсюда совершенно непонятно какие цели преследовал законодатель, запрещая возможность вселения в жилое помещение без согласия наймодателя супруга и родителей нанимателя служебного жилого помещения или помещения в маневренном фонде. Полностью лишены такого права наниматели по договорам краткосрочного найма, а также наниматели по вторичным жилищно-правовым договорам (ст. 683 ГК РФ). Наличие данного права у лица, которому предоставляется жилое помещение на основании договора о предоставлении гостиничных услуг обусловлено тем, на какое количество проживающих рассчитан предоставленный гостиничный номер¹.

1

¹ Постановление Госстандарта РФ № 82 «О создании и государственной

Право проживания также включает в себя и право на изменение договора в одностороннем порядке, что несвойственно для гражданско-правовых договоров, которые изменяются и расторгаются по общему правилу только по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Данное право выражается в возможности изменения фигуры нанимателя по данному договору (ст. 686 ГК РФ, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ), а в договоре социального найма, кроме того в возможности обмена жилыми помещениями (что следует признать частным случаем замены нанимателя), объединения двух и более жилищно-правовых договоров в один и предоставления жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст. ст. 72, 81 ч. 1 ст. 82 ЖК РФ)². Как и в случае вселения иных лиц всех этих прав лишены пользователи жилыми помещениями по иным социальным жилищно-правовым договорам, и обусловлены они, прежде всего тем, что проживание в специализированных жилых помещениях всегда носит временный характер, в отличие от договора социального найма, который заключается на неопределенный срок. Не обладают данным правом также наниматели жилых помещений по договорам краткосрочного найма, поднаниматели и лица, которым предоставлено жилое помещение на основании договора о предоставлении гостиничных услуг.

регистрации системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения на категорию» от 26 сентября 2001 г. // Вестник Госстандарта России. - 2001. - №11. - С.11.

Наконец, право проживания лица, пользующегося жилым помещением на основании первичного жилищно-правового договора, включает в себя и возможность наделения этим правом другого лица, с тем, однако, что он остается ответственным перед собственником или управомоченным им лицом, предоставившим это жилое помещение по первичному жилищно-правовому договору. Однако, законодатель весьма непоследовательно подходит к наличию данного права в различных жилищно-правовых договорах. Так, например, наниматель жилого помещения и по договору найма, и по договору социального найма может заключить договор поднайма во всех случаях только с согласия наймодателя, а разрешить проживание временных жильцов - всего лишь с предварительным уведомлением наймодателя. При этом, по смыслу ст. 680 ГК РФ и ст. 80 ЖК РФ, и наймодатель по договору найма, и наймодатель по договору социального найма может запретить проживание временных жильцов только в тех случаях, когда не соблюдается требования законодательства об общей площади на одного человека (или учетной нормы или нормы предоставления - по договору социального найма). Если в отношении обязанности наймодателя по договору социального найма разрешать нанимателю вселение временных жильцов не возникает никаких сомнений, то в отношении договора найма жилого помещения, находящегося в частной собственности, представляется, что, как и в рассмотренном случае вселения других лиц в качестве постоянно проживающих с нанимателем, вселение временных жильцов должно зависеть исключительно от воли собственника жилого помещения. С другой стороны, для заключения договора поднайма во всех случаях по действующему законодательству необходимо согласие наймодателя (ст.

685 ГК РФ и ст. 76 ЖК РФ). Представляется, что по изложенным причинам, такое согласие должно быть необходимо только в частноправовых жилищных договорах, тогда как в договоре социального найма наймодатель может запретить заключение договора поднайма только в том случае, если при этом площадь жилого помещения на одного человека составит менее учетной нормы.