

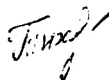
0-754767

На правах рукописи

ТИХОНОВА Любовь Сергеевна

**ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛИЦ,
ПРОЖИВАЮЩИХ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ И ГЕРМАНИИ**

Специальность 12.00.03 – Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право



Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань – 2006

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина».

Научный руководитель:

кандидат юридических наук, доцент
Илюшина Марина Николаевна

Официальные оппоненты:

доктор юридических наук, профессор
Фаткудинов Зуфар Максумович

кандидат юридических наук, доцент
Барышев Сергей Александрович

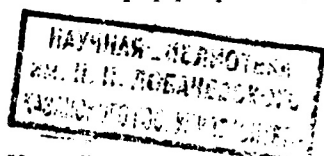
Ведущая организация:

Российский государственный
гуманитарный университет

Защита диссертации состоится «3» марта 2006 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета № Д.212.081.13 в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина» по адресу: 420008, г.Казань, ул.Кремлевская, д.18, юридический факультет, ауд.324.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан « 1 » февраля 2006 года



Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат юридических наук, доцент

Каюмова А.Р. Каюмова

I. Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования.

Произошедшие в России в последнее десятилетие политические и социально-экономические перемены оказали значительное влияние на многие аспекты жизни граждан. Проведенные реформы обеспечили коренной поворот от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам. Неотъемлемой частью отношений в данной сфере стали право собственности на жилье, а также рынок жилья. Структура жилищного фонда Российской Федерации кардинальным образом изменилась по формам собственности, сформировался новый слой собственников жилых помещений - граждан как социальная база жилищной реформы.

Безусловно, эти социально-экономические процессы не могут оставаться вне рамок правового регулирования как основного инструмента упорядочивания современных общественных отношений. Законодательство в сфере жилищной собственности, с одной стороны, обеспечило адекватное отражение социальных изменений, а с другой стороны, создало основу для дальнейшей динамики и совершенствования данных отношений.

Однако хотя наличие основополагающих специальных нормативных актов (в числе которых Гражданский кодекс Российской Федерации, новый Жилищный кодекс Российской Федерации, Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» и другие) и является серьезным фундаментом для обеспечения действенных гарантий прав и законных интересов участников рынка жилой недвижимости, но, к сожалению, не означает совершенства законодательства в области правового статуса лиц, проживающих в жилых помещениях частного жилищного фонда.

В частности, вопросы правового положения участников общей собственности на жилые помещения, особенности отношений жилищной собственности в многоквартирных домах, статуса членов семьи и бывших членов семьи собственника, имеющих самостоятельные права пользования принадлежащими ему помещениями, недостаточно детально и неоднозначно регулируются законом. Таким образом, состояние действующего жилищного законодательства требует продолжения законотворческой работы.

Учитывая должное стремление современного российского законодателя ориентироваться в своей деятельности на лучшие достижения не только отечественной, но и зарубежной правовой науки, представляется весьма полезным и небезынтересным сравнить основные принципы регулирования и содержание статуса субъектов отношений собственности на жилые помещения в России и за рубежом. В современную эпоху усиление процессов интеграции создает и объективные предпосылки для сближения правовых систем. В решении задач дальнейшего сотрудничества различных стран знание иностранного права становится неременным требованием. С этой точки зрения важно изучать практику построения и функционирования внутреннего законодательства в зарубежных государствах в целях его использования в отечественном нормотворчестве и правоприменении.

Большой научный интерес в этой связи представляет правовая система

Германии как одна из самых развитых в Европе. Германское Гражданское Уложение в качестве одного из центральных законодательных актов ФРГ является наиболее близким для отечественного правопорядка. Несмотря на то, что условия, в которых правовые проблемы приходится решать в Германии, существенно отличаются от условий в России, тем не менее опыт, приобретенный ФРГ, в том числе в сфере регулирования отношений собственности в жилищной сфере, может оказаться весьма полезным для нашего государства.

Выбор Германии в качестве страны для проведения сравнительного анализа правового положения лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности, в настоящей работе неслучаен и предопределен как сходством общих правовых традиций российского и германского права, обусловленных принадлежностью к единой правовой семье, так и достаточно подробной разработанностью в немецком праве проблематики жилищной собственности. В континентальной правовой системе российское право традиционно причисляется к германской правовой ветви. Германское законодательство характеризуется вполне эффективной реальной защитой прав и законных интересов субъектов отношений собственности на жилые помещения. Это обуславливает необходимость и целесообразность изучения особенностей немецкого права в целях уяснения природы и трудностей функционирования российских правовых институтов, а также использования германских социально-правовых или технико-юридических решений для выработки наиболее действенных путей развития и совершенствования российского законодательства в рассматриваемой области.

Степень разработанности проблемы. Устойчивая тенденция развития отношений собственности в жилищной сфере в Российской Федерации привлекает повышенное внимание и правоведов к изучению правового статуса лиц, проживающих в жилых помещениях частного жилищного фонда.

В фундаментальных трудах и научных публикациях последних лет активно разрабатываются многие вопросы, относящиеся к этой тематике. Отдельные проблемы правового регулирования статуса лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности, затрагивали следующие авторы: Гонашвили Г.Л., Ермаков В.С., Исрафилов И.М., Кичихин А.Н., Крашенинников П.В., Макаров Г.Г., Марткович И.Б., Седугин П.И., Толстой Ю.К., Тихомиров М.Ю., Чефранова Е.А., Шешко Г.Ф., Щенникова Л.В. и другие. Благодаря их научным трудам сегодня сформировано общее представление о правовом положении участников отношений в сфере жилищной собственности. При исследованиях в данной области (в том числе, в диссертационных работах) некоторые специалисты, в частности, Пономарев В.С., Фогель В.А., Шведкова О.В. и другие, уделяли внимание общим подходам регулирования правового статуса собственника жилого помещения. В отдельных работах (например, такими правоведами, как Байтаева Я.З., Михеева Л.Ю., Суханов Е.А., Формакидов Д.А. и другими) проводилось исследование социальной и правовой природы особых самостоятельных прав членов семьи собственника жилого помещения на принадлежащее ему жилище.

Но современная наука не позволяет дать однозначные ответы на все

вопросы, касающиеся правового положения указанных лиц. Более того, имеющие место выводы по тем или иным проблемам правового регулирования статуса субъектов, участвующих в отношениях собственности в жилищной сфере, в условиях динамично развивающейся социальной и правовой действительности (в том числе, с принятием нового Жилищного кодекса РФ) требуют своего постоянного обобщения и переосмысления. Состояние правовой науки в данной области отражает состояние действующего законодательства и обнаруживает необходимость продолжения исследований.

Вместе с тем, нам не удалось обнаружить специальных исследований российских авторов, в которых проводился бы сравнительный анализ правового положения собственника жилого помещения, а также иных лиц, проживающих в принадлежащем ему жилище, включая членов его семьи (в том числе, бывших) по законодательству России и Германии. Лишь общие принципы регулирования отношений с участием этих лиц кратко и крайне бегло рассматриваются в некоторых работах, например, в трудах Жалинского А.Э., Рёрихт А.А., Шумилова В.М., Барановой Е.А., Кузнецова А.В. и других, посвященных изучению основ германской правовой системы в целом либо отдельных ее составляющих.

Проблемы правового регулирования собственности на жилые помещения подвергались изучению многими германскими учеными-правоведами, такими как Веймар В., Вейтнауэр Х., Веллкамп Л., Драздо М., Заурен М., Отт А., Рёлл Л., Райзер Т., Шмид М. и др., труды которых позволяют осуществить детальный анализ правового положения субъектов отношений в сфере жилищной собственности по законодательству ФРГ с целью последующего сравнения с отечественным правовым регулированием в данной области.

Актуальность обозначенной выше проблемы и недостаточная степень ее разработанности предопределили предмет, цели и задачи диссертационного исследования.

Объект и предмет диссертационного исследования. Объектом настоящего исследования являются правовые отношения, складывающиеся с участием собственника жилого помещения, а также иных лиц, обладающих самостоятельными правами на принадлежащее собственнику жилое помещение, а именно членов его семьи (в том числе, бывших).

Предмет исследования составляют теоретические и практические проблемы правового положения собственника жилого помещения и членов его семьи (в том числе, бывших) в сравнительно-правовом аспекте по законодательству России и Германии, обобщение отечественного и немецкого опыта правового регулирования в этой области, разработка и обоснование мер по совершенствованию действующего российского законодательства в данной сфере.

Цели и задачи. Настоящим исследованием мы стремимся достичь следующих целей: раскрыть общие черты и особенности, сходства и отличия правового положения лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности граждан в России и Германии, выявить недостатки и преимущества и обозначить перспективы развития действующего отечественного законодательства в данной области.

Для достижения указанных целей поставлены следующие задачи:

1. определить общие начала регулирования правового положения собственника жилого помещения в РФ и ФРГ, а также особенности статуса участников отношений общей собственности на жилые помещения (включая супругов-собственников жилья) в наших странах;

2. выявить отличительные черты правового статуса собственника жилья в многоквартирном доме в России и Германии, в том числе проанализировать основные формы реализации собственником правомочия управления общим имуществом в многоквартирных домах;

3. проанализировать основания и порядок принудительного прекращения права собственности на жилые помещения по российскому и германскому законодательству как санкции за злоупотребление правами и ненадлежащее исполнение собственником обязанностей в отношении принадлежащего ему жилища;

4. изучить особенности правового положения членов семьи собственника жилого помещения в России (в сравнении с правовым статусом членов семьи нанимателя по договору социального и коммерческого найма), а также возможности самостоятельного использования принадлежащего собственнику жилого помещения членами его семьи в Германии;

5. рассмотреть основные вопросы правового регулирования статуса бывших членов семьи собственника жилья, в исключительных случаях сохраняющих свои права пользования на принадлежащее собственнику помещение, по российскому и германскому законодательству;

6. на основе обобщения немецкого и российского опыта законодательного регулирования правового положения указанных субъектов отношений в сфере жилищной собственности, а также судебной практики выявить недостатки действующего отечественного законодательства в данной области и разработать пути их устранения.

Нормативная и теоретическая база, методологическая основа диссертационного исследования. Нормативную и теоретическую базу настоящего исследования составляют положения Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Германского Гражданского Уложения, Закона ФРГ «О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью», ряд иных нормативных правовых актов России и Германии, а также работы ведущих отечественных и германских ученых по гражданскому, семейному и жилищному праву.

Методологическую основу настоящего исследования составляют элементы такого общеправового метода познания, как диалектика, а также конкретно-научные методы: метод сравнительного правоведения, системного анализа, формально-юридического и грамматического толкования, логический, историко-правовой.

Научная новизна, практическая значимость работы и апробация результатов исследования. Настоящая диссертация представляет собой одно из первых исследований правового статуса лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности граждан, в сравнении:

- германского и российского правового регулирования в данной области;
- правил новейшего и ранее действовавшего законодательства России;
- правового положения членов семьи собственника жилья с правовым положением членов семьи нанимателя по договору социального и коммерческого найма.

На основе теоретического и практического материала, включая ранее неиспользованные в отечественной юридической литературе германские источники, изученные автором в оригинале, в настоящей работе рассматривается общее и особенное двух национально-правовых систем в регулировании статуса субъектов правоотношений жилищной собственности.

Положения и выводы, выносимые на защиту

В диссертационном исследовании сформулированы и выносятся на защиту следующие положения и выводы, обладающие научной новизной, которые представляют собой как полученные лично автором результаты проведенного сравнительно-правового анализа, так и предложения автора по устранению выявленных недостатков отечественного законодательства, в том числе путем использования германских технико-юридических решений.

1. Правовое положение собственника жилого помещения и особенности реализации им своих правомочий как в России, так и в Германии определяются спецификой целевого назначения жилого помещения как социально значимого объекта права (т.е. его предназначенностью преимущественно для проживания граждан), а также необходимостью соблюдения прав и законных интересов третьих лиц (соседей).

2. В качестве приоритетного направления регулирования отношений в сфере жилищной собственности в России в целях укрепления статуса собственника жилого помещения предложена детально разработанная в германском законодательстве концепция правового единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов (включая жилые дома). Согласно данной концепции право собственности на земельный участок распространяется и на расположенный на нем жилой дом, который следует правовой судьбе земельного участка.

Последовательная реализация данной конструкции в российском законодательстве позволила бы обеспечить одновременный и безусловный переход права собственности на земельный участок и на расположенный на нем дом без оформления отдельной сделки по передаче прав на строение. Кроме того, построенный на земле собственника жилой дом считался бы принадлежащим собственнику земельного участка как неотъемлемая часть участка и не нуждался бы в специальной государственной регистрации права на вновь возводимый объект.

3. Особенности правового статуса участников общей собственности на жилые помещения (долевой и совместной) как в России, так и в Германии связаны с наличием элемента управления общим жилым помещением, выражающегося в необходимости согласования волеизъявлений нескольких лиц, реализующих правомочия собственника.

Анализ содержания правомочий участника общей долевой собственности на жилые помещения дал основание сделать вывод о том, что законодательство

России в большей степени отвечает интересам собственников, поскольку предусматривает неизвестные праву ФРГ полномочия собственника на предоставление ему части общего жилого помещения, соразмерной его доле, во владение и пользование, преимущественное право покупки доли, а также право на выдел доли из общего жилого помещения. С целью обеспечения «реальности» раздела и выдела в натуре доли в праве общей собственности на квартиру в России предложено признать такой раздел или выдел допустимым, если имеется возможность предоставления собственнику изолированной жилой комнаты с установлением в отношении объектов общего пользования в квартире конструкции общей долевой собственности.

4. Регулирование имущественных отношений супругов и, в том числе, правового положения супругов как собственников жилых помещений в России и Германии, наряду с существующими в каждой из наших стран особенностями, имеет и определенные сходства, связанные с:

- предоставлением супругам самостоятельного установления режима их имущества (включая жилые помещения): законного либо договорного, причем в России, в отличие от Германии, они вправе выбрать смешанный режим;

- наличием в законодательстве обоих государств требований, ограничивающих распоряжение жилыми помещениями (в России действует запрет на распоряжение недвижимостью без согласия другого супруга, в Германии – на распоряжение «состоянием в целом», т.е. значительными по стоимости объектами, включая жилые дома и квартиры).

Для более эффективной реализации данных норм в России, направленных на укрепление материальных основ семьи, предложено четко закрепить в законе правило, сформулированное сложившейся нотариальной практикой, о необходимости получения согласия другого супруга на совершение супругом сделок, направленных как на отчуждение, так и на приобретение общего недвижимого имущества (включая жилые помещения). Кроме того, необходимо в законодательном порядке предоставить возможность суду в России при необоснованном отказе либо уклонении супруга от дачи такого согласия либо при неизвестности места жительства супруга, давать другому супругу разрешение на совершение сделок, соответствующих интересам семьи (как это закреплено в германском праве).

5. Учитывая особую важность защиты публичных интересов в правоотношениях собственности в жилищной сфере, как российское, так и германское законодательство предусматривает специальные правила принудительного прекращения права собственности на жилые помещения в качестве санкции за злоупотребление правами и невыполнение собственником обязанностей в отношении принадлежащего ему жилища.

Сходство российского и германского правового регулирования в данной области проявляется в установлении гарантий прав собственников жилья, выраженных в наличии строго ограниченных законом перечней оснований и сложного и длительного порядка принудительного отчуждения принадлежащих собственнику жилых помещений (предупреждение, установление срока для устранения нарушений, продажа жилого помещения с торгов).

Незначительное количество дел о принудительном прекращении права собственности на жилые помещения в практике российских и немецких судов позволило автору сформулировать вывод о недопустимости абсолютизации защиты частных прав и частного интереса, о необходимости более последовательной реализации судами законодательных идей дисциплинирования собственников жилья, побуждения их поддерживать свое жилище в надлежащем состоянии и соблюдать права и законные интересы соседей.

6. Особенности правового положения собственника жилья в многоквартирном доме в России и Германии обусловлены его участием в отношениях общей долевой собственности на объекты общего пользования дома, возникающих как следствие приобретения субъектами в собственность жилых помещений в многоквартирном доме.

Обозначены следующие признаки, отличающие отношения общей долевой собственности в многоквартирных домах от «обычных» классических отношений общей долевой собственности в России и Германии, продиктованные особым характером общего имущества дома и связанные с определенными ограничениями правомочий собственников:

- возникновение непосредственно в силу прямого указания закона;
- ограниченная оборотоспособность доли (невозможность ее отчуждения отдельно от права собственности на квартиру, отсутствие права преимущественной покупки доли);
- невозможность предоставления собственнику квартиры соразмерной его доле части большинства объектов общего имущества в доме во владение и пользование (однако в Германии по соглашению всех домовладельцев допускается предоставление одному из них объектов общего имущества дома в единоличное пользование с исключением остальных собственников);
- отсутствие у собственников квартир права требовать выдела доли в натуре или предоставления денежной компенсации.

Для укрепления статуса собственника и беспрепятственной реализации им своих правомочий предложено российскому законодателю воспринять детально разработанную в германском праве идею одновременной регистрации права собственности на жилое помещение и права на долю в общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

7. Одним из основных элементов правового статуса собственника жилого помещения в многоквартирном доме в России и Германии является правомочие управления общим имуществом дома, то есть выполнение комплекса мероприятий, направленных на его эффективную эксплуатацию, содержание и обеспечение сохранности.

На основе анализа предусмотренных российским и германским законодательством различных способов управления общим имуществом многоквартирного дома (непосредственное управление собственниками, управление управляющей организацией и т.д.) высказано предположение о том, что наиболее перспективным из них в России является образование товарищества собственников жилья, наделенного статусом юридического лица

как неоспоримым преимуществом по сравнению с объединением жильцов в Германии – сообществом домовладельцев. Обладая менее разветвленной системой управленческих органов, чем товарищество собственников жилья как юридическое лицо, сообщество домовладельцев в Германии имеет аналогичные цели и направления деятельности, как и российское объединение собственников жилых помещений.

В целях обеспечения равенства в правах на управление общим имуществом дома между членами товарищества собственников жилья и иными домовладельцами в России (учитывая добровольность вступления в товарищество) предложено внести в ЖК РФ изменения, где прямо отнести к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (а не общего собрания членов товарищества собственников жилья) вопросы распоряжения общим имуществом дома (сдача в аренду, залог и т.д.) и его приращения (приобретение, строительство, реконструкция, расширение).

8. Право членов семьи собственника на пользование принадлежащим собственнику жилым помещением по российскому законодательству имеет вещно-обязательственную правовую природу, поскольку возникает в большинстве случаев изначально из договора (то есть с дозволения собственника), в дальнейшем приобретая абсолютный характер защиты, не утрачивая при этом обязательственных элементов. При прекращении семейных отношений с собственником право бывшего члена его семьи трансформируется в обязательственное, подлежащее регулированию гражданским законодательством по правилам договора коммерческого найма жилого помещения (при установлении возмездности пользования жильем) либо договора безвозмездного пользования.

Требуется более четкое и однозначное определение круга членов семьи собственника жилья, в частности, для признания членами семьи собственника других родственников (кроме детей, супруга и родителей), нетрудоспособных иждивенцев и в исключительных случаях иных лиц и возникновения у них прав пользования жилым помещением предложено установить в законе обязательность заключения письменного соглашения этих лиц с собственником.

При прекращении семейных отношений с собственником необходима более детальная регламентация прав, обязанностей, ответственности бывших членов семьи собственника жилого помещения, в исключительных случаях сохраняющих право пользования принадлежащим собственнику жильем, установление предусмотренной в германском законодательстве срочности и возмездности пользования этими лицами указанным жилищем как наиболее целесообразной и отвечающей интересам собственника (не исключая безвозмездности и бессрочности этих прав в случае четкого указания на это в решении суда либо в соглашении собственника с этими лицами).

Для защиты членов семьи собственника жилого помещения и других совместно проживающих с ним лиц от противоправных действий собственника внесены предложения по возможному введению в российское законодательство социально значимых норм по примеру германского гражданского

законодательства, гарантирующих обеспечение пострадавших лиц жильем путем предоставления им во временное пользование жилого помещения, принадлежащего собственнику-правонарушителю, с отстранением самого собственника.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Научная значимость настоящего исследования заключается в том, что было проведено обобщение и сравнение теоретического и практического опыта правового регулирования статуса лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности граждан, в России и Германии. Сделанные выводы могут служить материалом для дальнейших исследований, позволяют наметить новые задачи в изучении этого института и предложить пути их решения.

Практическая значимость работы состоит в том, что полученные выводы и сформулированные рекомендации могут стать полезными в целях совершенствования норм гражданского, жилищного и семейного законодательства РФ, повышения эффективности правоприменительной деятельности. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в качестве учебного материала.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права и процесса юридического факультета Казанского государственного университета, где проведены ее рецензирование и обсуждение.

Результаты исследования по ряду разделов диссертации изложены в опубликованных научных статьях.

Структура диссертационного исследования. Диссертация построена в соответствии с намеченной целью и последовательностью решения задач, необходимых для ее достижения, и состоит из введения, трех глав, объединяющих восемь параграфов, заключения, списка использованных нормативных правовых актов и судебной практики и литературы.

II. Основное содержание диссертации

Во **введении** к работе обосновывается актуальность темы, указываются цели, задачи, предмет диссертационного исследования, методология и теоретическая база работы, теоретическая и практическая значимость исследования, формулируются основные положения, выносимые на защиту.

Первая глава посвящена общей характеристике правового положения собственника жилого помещения по законодательству России и Германии, изучению специфики отношений общей собственности на жилье (включая право собственности супругов), а также возможностей принудительного отчуждения жилища.

В **первом параграфе** первой главы рассматриваются общие положения о праве собственности на жилые помещения. В трактовке данного основополагающего, наиболее широкого по содержанию вещного права в Гражданском кодексе РФ законодатель постепенно отходит от характеристики правомочий собственника исключительно как «триады» возможностей

(владение, пользование, распоряжение)¹, свойственной, как отмечает Е.А.Суханов, лишь нашему национальному правопорядку². Во многом используя идеи § 903 Германского Гражданского Уложения (Bürgerliches Gesetzbuch, сокращенное название «BGB», далее по тексту «BGB», «ГТУ»), рассматривающего собственность как единство позитивного полномочия распоряжаться вещью по своему усмотрению и права исключать любое вмешательство, любое воздействие на вещь со стороны других лиц, поскольку этому не препятствуют закон и права третьих лиц, пункт 2 статьи 209 ГК РФ под правом собственности понимает возможность совершения собственником любых действий по своему усмотрению, а не сумму отдельных правомочий. Указанные права в полной мере реализует и собственник жилья. Таким образом, независимо от количества и названий правомочий, законодательство и России, и Германии предоставляет и гарантирует собственнику жилого помещения реальную юридическую власть над вещью.

Далее в данном параграфе анализируются виды жилых помещений как объектов права собственности граждан по российскому и германскому законодательству, специфические свойства которых определяют особенности правового статуса собственника и формы реализации им своих правомочий. Как в России, так и в Германии понятие объекта жилищной собственности имеет комплексный характер и включает по российскому законодательству (ст.15 ЖК РФ) жилой дом (часть жилого дома), квартиру (часть квартиры) и комнату. Считаю, что классификацию жилых помещений следовало бы начинать с элементарного понятия – комнаты, на основе которого с помощью дополнительных признаков можно было бы выделить другие разновидности жилых помещений.

В германском законодательстве и литературе в качестве идеальной формы жилья также, прежде всего, рассматривается находящийся в собственности земельный участок с возведенным на нем жилым домом. Запрет самостоятельной оборотоспособности здания (жилого дома) как неотделимой существенной составной части земельного участка (§§ 93, 94 BGB), является основополагающим принципом германского гражданского права и определяет специфику правового статуса собственника данного вида жилых помещений. В Германии право собственности на земельный участок распространяется и на расположенный на нем дом (со всеми его помещениями), который следует правовой судьбе данного земельного участка. Автор приветствует постепенную реализацию и в России изложенного принципа правового единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов (включая жилые дома), детально разработанного в немецком законодательстве. В данном параграфе обосновывается необходимость более последовательного и единообразного развития в российском праве конструкции единой вещи как наиболее рациональной модели юридического соединения земельного участка с

¹ См. об этом также: Щенникова, Л. В. Право собственности в гражданском законодательстве России [Текст] // Л. В. Щенникова // Законодательство. - 2001. - № 1. - С. 24-25.

² Суханов, Е. А. Гражданское право: Учебник. Второе издание. Ч.1 [Текст] / Е. А. Суханов. - М.: Бек, 1998. - С. 486.

недвижимыми объектами в силу их экономической взаимосвязи, и как приоритетного направления регулирования вновь возникающих отношений, в целях укрепления статуса собственника в жилищной сфере и упрощения и стабилизации оборота недвижимости в жилищной сфере.

Одним из исключений из рассмотренного выше общего принципа ГТУ стал особый вид собственности – *Wohnungseigentum* (право собственности на жилые помещения-квартиры), возникший в ФРГ для разрешения жилищной проблемы, обострившейся после Второй мировой войны, со вступлением в силу Закона «О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью» (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, сокращенное название *WEG*, далее по тексту – «*WEG*») от 15.03.1951 года, по которому отдельное право собственности на реальные части здания все-таки может возникнуть. § 1 *WEG* определяет *Wohnungseigentum* как индивидуальное право собственности на жилое помещение-квартиру (*Wohnung*), неразрывно соединенное с правом общей долевой собственности на объекты общего пользования дома (земельный участок, части здания, а также принадлежности и оборудование здания, необходимые для его существования или безопасности, предназначенные для общего пользования домовладельцев).

Реализация правомочий собственника жилья по российскому и германскому законодательству ограничена целевым назначением жилого помещения (т.е. возможностью его использования преимущественно для проживания граждан – п.2 ст.288 ГК РФ, ст.17 ЖК РФ, § 13 *WEG*). Автор доказывает, что установление целевого назначения для данных социально значимых объектов служит обеспечению важного публичного интереса, выражающегося в необходимости соблюдения прав и интересов соседей и других окружающих собственника лиц, а также в сохранении присущего жилому помещению качества пригодности для постоянного проживания граждан. В то же время разрешенное как в России, так и в Германии использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности автор рассматривает как в целом положительное, но допустимое только в случаях, если такую деятельность осуществляют лица, проживающие в жилом помещении на законных основаниях; подобное использование жилого помещения не должно нарушать права и законные интересы других граждан, а также санитарные и технические правила и нормы.

Во втором параграфе данной главы рассматриваются особенности правового положения участников общей собственности на жилые помещения: долевой и совместной (причем последняя по законодательству наших стран может быть образована только в случаях, прямо предусмотренных законом: в России – на имущество супругов, а также членов крестьянских (фермерских) хозяйств, в Германии - на имущество участников простого товарищества (*Gesellschaft*) как объединения лиц (§§ 718, 719 ГТУ), супругов (§ 1416) и наследников (§ 2032)).

Сравнивая правомочия участников общей долевой собственности в РФ и ФРГ, автор отмечает сходство правового регулирования в этой области (в частности, наличие элемента управления общим жилым помещением,

выражающегося в необходимости согласования волеизъявлений нескольких субъектов при определении порядка владения, пользования и распоряжения). В России эти правомочия в большей степени отвечают интересам собственников, чем в ФРГ, поскольку немецкому законодательству не известны предусмотренные Гражданским кодексом РФ право собственника на предоставление ему части общего жилого помещения, соразмерной его доле (причем не обязательно изолированной, согласно сложившейся судебной практике¹), в его владение и пользование, преимущественное право покупки доли, а также право на выдел доли из общего жилого помещения.

Далее в данном параграфе рассматриваются вопросы раздела жилых помещений и выдела доли из них применительно к различным видам жилых помещений. Выясняется, что в России реальный раздел квартир обычной планировки в многоквартирных домах в силу специфики их строения, а также требований судебной практики, установленной в отношении той части жилого помещения, которая выделяется собственнику, представляется практически невозможным. Автор подвергает критике позицию Верховного Суда РФ, занятую им в п.12 Постановления № 8 Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 24 августа 1993 г. в редакции от 21 декабря 1993 г.², в соответствии с которым выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность предоставления истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и т. д.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой. Данный подход нельзя признать обоснованным. Исходя из правил действующего российского законодательства о том, что изолированная комната является самостоятельным объектом права индивидуальной собственности, автором сделан вывод о целесообразности признания «реальности» выдела доли в натуре в тех случаях, если имеется возможность предоставления собственнику изолированной жилой комнаты с установлением в отношении объектов общего пользования в квартире конструкции общей долевой собственности. Такой подход является более предпочтительным, позволяет разрешить жилищные конфликты путем отчуждения выделенных комнат.

Гражданское законодательство ФРГ также предусматривает возможность прекращения отношений общей долевой собственности, и в том числе, на жилые помещения, но только для всех участников, а не для одного из них, поскольку у собственника отсутствует право на выдел его доли из общего

¹ П. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 июня 1980 г. № 4 в ред. от 25 октября 1996 г. «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» [Текст] // Сб. постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М.: Спарк, 1996. - С. 225; Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1997. - № 1.

² Сб. постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам / М.: Спарк, 1996. - С. 334.

имущества. По общему правилу, прекращение долевой собственности осуществляется путем раздела в натуре, если общий объект или несколько предметов, составляющих общее имущество, могут быть без уменьшения стоимости разделены на однородные части, соответствующие долям участников. Равные части распределяются между участниками путем жеребьевки (§ 752 ГГУ). Если раздел жилого помещения на изолированные части, соответствующие долям участников, в натуре невозможен, то прекращение отношений общей собственности на жилье осуществляется путем продажи общего объекта в соответствии с предписаниями о продаже заложенного имущества, а в отношении земельных участков с расположенными на них жилыми домами - по правилам о принудительной продаже с публичных торгов, и раздела полученной выручки. Если отчуждение третьему лицу недопустимо, имущество продается с торгов участникам долевой собственности (§ 753).

Что касается отношений общей совместной собственности на жилье, то их существование в ФРГ влечет более значительные препятствия для свободного гражданского оборота, поскольку в отличие от России, где распоряжение жилым помещением, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию участников, которое предполагается, в Германии общим жилым помещением сособственники распоряжаются только сообща.

В **третьем параграфе первой главы** рассматриваются особенности правового статуса супругов как собственников жилья в России и Германии; изучается, как особенности законных и договорных режимов имущества супругов в наших странах определяют специфику реализации ими правомочий как собственников жилых помещений.

Законный режим общей совместной собственности супругов по российскому законодательству предусматривает, что в случае совершения одним из супругов сделок по распоряжению недвижимостью (включая жилые помещения) и сделок, требующих нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получение нотариально удостоверенного согласия на это другого супруга (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ). Из анализа содержания данной нормы сделан вывод о том, что к таким сделкам следует отнести сделки, направленные как на отчуждение, так и на приобретение недвижимости, поскольку оба вида этих сделок с точки зрения последствий имеют важное значение для семьи в целом. Данное положение следует четко отразить в законе. Введение этого правила, уже сформулированного в нотариальной практике¹, скорее всего, будет не осложнять гражданский оборот, а создавать предпосылки устранения неопределенности и способствовать профилактике нарушений имущественных прав супругов и возникновения споров между ними. При этом в случае необоснованного отказа либо уклонения супруга от дачи согласия на совершение другим супругом сделок либо при неизвестности места жительства супруга предложено в законодательном порядке предоставить возможность

¹ Реутов, С. И. Правовые особенности удостоверения согласия супруга при совершении сделок [Текст] / С. И. Реутов // Бюллетень нотариальной практики. - 2002. - № 1.

суду в России, исходя из интересов семьи, давать другому супругу разрешение на совершение экономически целесообразных сделок (как это закреплено в германском законодательстве).

В отличие от России, в ФРГ законный режим - *Zugewinngemeinschaft* – предусматривает раздельность имущества супругов, как имевшегося у них до вступления в брак, так и приобретенного во время брака (§ 1363 BGB). Некоторые сходства с российским законодательством имеют правила о так называемом распоряжении «состоянием в целом» (*Verfügung über das Vermögen im ganzen*, §§ 1365-1368 BGB), то есть значительными по стоимости объектами, составляющими все или практически все находящееся в собственности данного супруга имущество (в том числе, земельные участки с расположенными на них жилыми домами, а также квартиры),¹ которое может совершаться только с предварительного согласия либо с последующим одобрением другого супруга. Как и в России, в Германии супруг, чье согласие на совершение сделки не получено, или если сделка им впоследствии не одобрена, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке, причем эта возможность сохраняется за ним и после развода.

В Германии изложенные правила об ограничении на распоряжение имуществом (в том числе, жилыми помещениями) приобретают особое значение, так как призваны не допустить неразумного и нецелесообразного его уменьшения для эффективной реализации при прекращении брака норм о выравнивании так называемой «увеличенной стоимости» имущества супругов (*Zugewinn*, §§ 1370-1390 BGB), то есть сопоставлении стоимости имущества, принадлежащего каждому из супругов на момент вступления в брак и на момент его прекращения, деления «увеличенной стоимости» пополам и выплаты половины этой суммы тому супругу, имущество которого за период брака возросло в меньшей степени или вообще не увеличилось.

Если в Германии правила о необходимости получения согласия супруга на распоряжение имуществом действуют только в период брака и при его расторжении уже не подлежат применению,² то в российской юридической литературе вопрос о судьбе общего имущества супругов, неразделенного при расторжении брака, является спорным в связи с отсутствием четкого правового регулирования. На основании анализа различных точек зрения автором делается вывод о том, что сам по себе факт расторжения брака не превращает совместную собственность бывших супругов в долевую. Для этого необходим раздел общего имущества с определением долей каждого, которые могут оказаться и неравными. Вывод о том, что после развода общее имущество продолжает оставаться совместной собственностью, подтверждается наименованием и текстом ст. ст. 37, 38 СК РФ. Следовательно, один бывший супруг не вправе совершать сделки по поводу общего имущества (включая жилые помещения) без явно выраженного (нотариально удостоверенного) согласия другого бывшего супруга. Данное правило требует четкого отражения в законе.

¹ Bundesgerichtshof Urteil von 25.06.1980 [Text] // Familienrechtszeitung.- 1980.- Heft 8.

² Heinrich, D. Familienrecht [Text] / D. Heinrich.- Berlin New York: Walter de Gruyter, 1995.- S. 102.

Немецкому семейному праву известно два договорных режима супружеских имущественных отношений. Режим раздельной собственности – Gütertrennung - предполагает неограниченную свободу и самостоятельность супругов в пользовании, управлении и распоряжении принадлежащим каждому из них имуществом, включая жилые помещения. При установлении договорного режима имущественных отношений - Gütergemeinschaft - имущество каждого из супругов (в том числе, и жилые помещения), принадлежавшее им на момент вступления в брак (если в договоре не предусмотрен другой срок начала действия данного режима), а также приобретенное во время брака, становится их общей совместной собственностью (Gesamtgut), за исключением Sondergut («особое имущество» - принадлежащие супругам вещи, права требования, которые по закону не могут быть переданы по сделкам) и Vorbehaltsgut («имущество, оставляемое за собой» - объекты, которые обозначены как «оставляемые за собой» в брачном договоре, а также приобретаемые супругом в порядке наследования или в ином безвозмездном порядке от третьих лиц).

В четвертом параграфе первой главы рассматриваются вопросы принудительного прекращения права собственности на жилые помещения в Российской Федерации и в Германии. В законодательстве обеих стран действует принцип неприкосновенности собственности (в том числе, и на жилые помещения) - ст. 35 Конституции РФ, ст. 14 Основного Закона ФРГ, по которому принудительное отчуждение собственности допускается только для общего блага и только по решению суда в случаях, предусмотренных законом.

Как для отечественного, так и для германского законодательства характерно наличие строго ограниченного перечня оснований лишения права собственности на жилище. Подробно рассмотрев каждое из таких оснований, автор приходит к выводу об определенном сходстве российского и германского правового регулирования в этой области, предусматривающего принудительное отчуждение принадлежащего собственнику жилья только в качестве санкции: в России - за нецелевое использование жилища, за бесхозяйственное с ним обращение, за систематическое нарушение собственником прав и интересов соседей; в Германии - за настолько серьезное нарушение финансовых и иных обязательств по отношению к другим домовладельцам, что они не могут более пребывать с ним сообществе; за повторное, несмотря на предупреждение, грубое нарушение собственником лежащих на нем обязанностей; за просрочку собственником более чем на три месяца уплаты взносов на содержание общего имущества многоквартирного дома (абз. 2 § 16 WEG) в сумме, превышающей 3% от совокупной стоимости его жилого помещения.

И в России, и в Германии (ст. 293 ГК РФ, §§ 18, 19 WEG) предусмотрена особая процедура принудительного прекращения права собственности на жилое помещение, сложность и длительность которой (предупреждение, установление сроков для устранения нарушений, продажа жилого помещения с публичных торгов) представляет собой дополнительную гарантию прав собственника квартиры. В Германии собственник может избежать лишения его прав на жилище вплоть до момента передачи проданного на торгах жилого помещения, если выполнит все обязательства, из-за неисполнения которых

против него было вынесено судебное решение, в том числе обязательство возместить расходы, связанные с судебным рассмотрением спора и проведением торгов (абз. 2 § 19 WEG).

На основе анализа практики российских и немецких судов, выявившего незначительное количество дел о принудительном прекращении права собственности на жилые помещения, автором сделан вывод о недопустимости абсолютизации защиты частных прав и частного интереса собственников, о необходимости более последовательного проведения судами общегосударственной политики пресечения противоправных действий, по сути, злоупотреблений гражданскими правами.

Глава вторая настоящего диссертационного исследования посвящена праву собственников жилья на общее имущество многоквартирного дома по законодательству России и Германии.

В первом параграфе данной главы проводится анализ особенностей правового положения собственника жилья в многоквартирном доме в России и Германии, обусловленных его участием в отношениях общей долевой собственности на объекты общего пользования дома. Акты немецкого и российского законодательства содержат различные и не исчерпывающие перечни объектов общего имущества многоквартирного дома, но дают основания для определения основного принципа отнесения объекта к общему имуществу - его предназначенности для обслуживания интересов более одного собственника (независимо от того, находится ли объект внутри квартиры или за ее пределами).

И по российскому, и по немецкому законодательству общая собственность на объекты общего пользования возникает непосредственно в силу прямого указания закона как следствие того, что субъект приобретает в собственность помещение в многоквартирном доме. В дальнейшем доля каждого собственника в праве общей собственности на объекты общего пользования всегда следует судьбе квартиры, которую они обслуживают (не может быть отчуждена отдельно от права собственности на квартиру).

Существенными отличиями отношений общей долевой собственности в многоквартирных домах от правового режима общей долевой собственности на другие объекты в России и Германии также являются: невозможность предоставления собственнику квартиры соразмерной его доле части большинства объектов общего имущества в доме (например, части лестничной клетки, лифта или пожарной лестницы) во владение и пользование (хотя в Германии объекты общей собственности могут быть предоставлены по соглашению всех собственников в многоквартирном доме одному из них в единоличное пользование с исключением остальных собственников из совместного использования этого имущества); отсутствие у собственников квартир права требовать выдела доли общего имущества дома в натуре или предоставления денежной компенсации.

К несомненным достижениям немецкого законодательства автор относит отработанный механизм государственной регистрации права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в специальных поземельных книгах, в которых указывается также конкретная доля каждого домовладельца

в праве общей собственности на общее имущество дома. В России также существует необходимость государственной регистрации прав на общее имущество, ведь ее отсутствие влечет за собой ущемление правомочий собственников по владению, пользованию объектами общего имущества и участию в распределении прибыли от использования этих помещений.

Автор предлагает, что, как и в Германии, в России состав общего имущества и размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество должны быть отражены в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с выдачей соответствующего свидетельства о государственной регистрации права собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома.

Во втором параграфе второй главы рассматриваются предусмотренные законодательством РФ и ФРГ формы реализации одного из основных элементов правового статуса собственника жилья в многоквартирном доме - правомочия управления общим имуществом многоквартирного дома как комплекса мероприятий, направленных на его эффективную эксплуатацию, содержание, поддержание в надлежащем состоянии. Новый ЖК РФ, в отличие от прежнего законодательства, с целью демонополизации хозяйственной деятельности в данной сфере, возлагает на собственников обязанность и одновременно предоставляет право самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления соответствующим многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

На основе анализа различных способов управления общим имуществом многоквартирного дома автор приходит к выводу, что наиболее перспективным из них в России является создание товарищества собственников жилья, поскольку такое объединение собственников жилья является одним из наиболее приемлемых и оперативных способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и, обладая статусом юридического лица и свободно участвуя в гражданском обороте, позволяет создать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда. Сравнивая российское товарищество собственников жилья и немецкое сообщество домовладельцев, автор отмечает сходство целей и функций этих объединений лиц, состава и компетенции их органов управления (однако товарищество собственников жилья как юридическое лицо имеет более разветвленную систему управленческих органов), порядка принятия решений. Положительно оценены детально разработанные нормы немецкого законодательства, регулирующие статус управляющего как специального должностного лица, осуществляющего по договору с сообществом функции управления общим имуществом многоквартирного дома.

Автор отмечает, что вполне допустимый законный отказ домовладельцев от вступления в члены товарищества не должен исключать возможности полноценной реализации ими права на участие в управлении многоквартирным

домом. Равенство в несении обязанностей по содержанию общего имущества дома должно означать и равенство в правах на участие в управлении общим имуществом дома между членами товарищества и иными домовладельцами.

В третьей главе диссертации рассматривается правовое положение иных лиц (кроме собственника), проживающих в жилых помещениях частного жилищного фонда, по законодательству России и Германии.

В первом параграфе третьей главы, посвященном исследованию правового положения членов семьи собственника жилья в РФ и ФРГ, в первую очередь, рассматривается круг лиц, относимых либо признаваемых отечественным законодательством членами семьи собственника. В целом положительно расценивая сужение круга членов семьи собственника в новом ЖК РФ по сравнению с ранее действовавшим законодательством (исключение из их числа детей и родителей супруга собственника), направленное на улучшение оборотоспособности жилья и снятие ограничений правомочий собственника, автор, тем не менее, считает необходимым сохранить в составе этих лиц несовершеннолетних детей супруга (супруги) собственника в целях установления гарантий жилищных прав этой категории социально-незащищенных граждан. Автор выявляет и недостатки нового правового регулирования в данной области. В частности, нуждается в уточнении порядок признания членами семьи собственника других родственников (кроме детей, супруга и родителей), нетрудоспособных иждивенцев и в исключительных случаях иных граждан. Предлагается, чтобы эти лица признавались членами семьи собственника жилого помещения только при наличии их письменного соглашения с собственником, заключаемого при вселении. Это позволит самому собственнику принимать решения, у кого, кроме его супруга, детей и родителей, возникнет право пользования принадлежащим ему жилищем.

Исходя из системного толкования п.1 ст. 292 ГК РФ и п. 1 ст. 31 ЖК РФ, а также выводов судебной практики, автор заключает, что основными условиями возникновения у члена семьи права пользования жилым помещением и осуществления данного права являются вселение в жилое помещение с согласия собственника и проживание в нем совместно с собственником.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с ним право пользования жилым помещением (п.2 ст. 31 ЖК РФ), если иное не предусмотрено соглашением этих лиц с собственником. Во избежание трудностей доказывания, а также с целью недопущения злоупотребления правом или его неправомерного использования, автором предлагается включить в п.2 ст.31 ЖК РФ правило об обязательности письменной формы соглашений, исключающих равенство собственника и членов его семьи в правах на использование жилища. Дополнительным подтверждением данной позиции являются правила ст. 674 ГК РФ, ст.63 ЖК РФ о необходимости соблюдения письменной формы договора найма как соглашения, на основании которого у лица возникает право владения и пользования жильем.

Анализируя природу рассматриваемого права, автор отмечает, что несмотря на справедливость вывода о том, «в данном «праве пользования»

вещные элементы преобладают над обязательственными, что и дает основания закону объявить его вещным правом»,¹ однако признание права членов семьи собственника вещным не может безусловно исключать применение к нему режима обязательственного права. В большинстве случаев право члена семьи собственника на его жилое помещение возникает изначально из договора (т.е. с дозволения собственника). В дальнейшем данное право приобретает абсолютный характер защиты, не утрачивая при этом обязательственных элементов, то есть, по нашему мнению, имеет вещно-обязательственную природу. Реализация указанного права в определенной степени зависит от действий собственника жилого помещения, данное право не обладает одним из главных признаков, присущих вещным правам – свойством следования (п.3 ст. 216 ГК РФ), то есть не сохраняется в случае отчуждения жилого помещения.

Сравнивая содержание права членов семьи собственника на пользование жилым помещением и права членов семьи нанимателя жилья, автор отмечает следующее. Во-первых, равенство прав и обязанностей нанимателя по договору социального найма и совместно проживающих с ним членов его семьи не может быть изменено по соглашению сторон (п.2 ст. 69 ЖК РФ). Во-вторых, наряду с возможностью пользования жильем члены семьи нанимателя участвуют в жилищных правоотношениях также и путем дачи согласия на совершение нанимателем тех или иных действий: например, на вселение других членов семьи и временных жильцов, на обмен жилого помещения, на расторжение договора социального найма, - а также сами совершают активные действия: в частности, вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения и т.д. Таким образом, право членов семьи собственника на пользование жильем значительно уже по объему правомочий, чем право членов семьи нанимателя, поскольку предполагает лишь возможность пользоваться жилым помещением, то есть проживать в нем.

Далее в данном параграфе рассматриваются различные оценки нововведений в законодательстве, связанных с лишением членов семьи собственников жилья прежних гарантий и направленных на укрепление позиций собственников. Прекращение права членов семьи собственника на пользование жилым помещением в случае утраты семейных отношений с собственником (если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи) автор рассматривает как справедливое следствие разрыва особых социальных связей этих лиц с собственником, основанных на браке, взаимной помощи и поддержке, единстве интересов и т.д., наличием которых и было обусловлено возникновение права пользования принадлежащим собственнику жилищем. Переход права собственности на жилище к другому лицу как основание прекращения права членов семьи собственника является результатом окончания периода действия права собственности. Ведь предусмотренные ст. 288 ГК РФ правомочия по проживанию в жилом помещении, использованию его для проживания членов семьи обусловлены именно наличием у лица статуса собственника жилья. С

¹ Суханов, Е. А. Комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей (глава 18) [Текст] / Е. А. Суханов. - М., 1995. - С. 262.

утратой лицом статуса собственника данные правомочия должны прекратиться и возникнуть у нового собственника жилого помещения.

Принадлежащие членам семьи собственника особые права на его жилье неизвестны немецкому законодательству в том виде, в каком они существуют в России. В то же время в германском законодательстве предусмотрены несвойственные отечественному праву возможности предоставления жилого помещения в единоличное пользование члену семьи собственника - с отстранением самого собственника - только в строго исключительных случаях, а также, как правило, на возмездной основе и на определенный срок.

Первая такая возможность связана с тем, что в ФРГ необходимым условием для развода является раздельное проживание супругов в течение одного года (§ 1566 Германского Гражданского Уложения) (это возможно и в рамках одного жилища, но без ведения совместного хозяйства). На этот период в соответствии с § 1361b ГГУ жилое помещение (либо его часть) может быть предоставлено в исключительное временное пользование супругу-несобственнику, если имеет место физическое насилие супруга-собственника жилья по отношению к членам семьи, алкогольная либо наркотическая зависимость одного из супругов, либо когда интересы детей либо другого супруга существенно ущемляются иным образом¹.

Еще одна возможность предоставления жилого помещения в пользование лицам, длительное время проживающим совместно с собственником жилья и ведущим с ним общее хозяйство (а не только членам его семьи), предусмотрена в Законе «Об улучшении гражданско-процессуальной защиты при насильственных действиях и преследованиях, а также об облегчении предоставления супружеского жилого помещения при расторжении брака» (Gesetz zur Verbesserung des zivilgerichtlichen Schutzes bei Gewalttaten und Nachstellungen sowie zur Erleichterung der Überlassung der Ehwohnung bei Trennung) от 11.12.2001 года. Если собственник жилого помещения подвергает этих лиц насилию, посягая на их жизнь, здоровье или свободу, пострадавшее лицо вправе в судебном порядке (в течение трех месяцев с момента совершения насильственных действий) потребовать предоставления жилого помещения в его самостоятельное пользование (с отстранением самого собственника-правонарушителя) на срок до шести месяцев. Если за это время пострадавший не смог приобрести иного жилища, такой срок может быть продлен судом еще максимум на шесть месяцев. Собственник-правонарушитель на этот период обязан воздержаться от совершения каких-либо действий, затрудняющих осуществление потерпевшим правомочий пользования жильем (в частности, суд вправе запретить ему отчуждение жилого помещения). При этом собственнику может быть определена денежная компенсация за пользование принадлежащим ему жилым помещением, «если это соответствует требованиям справедливости».

Данные положения закона преследуют социально значимые цели – обеспечить правовую защиту жертв «домашнего» насилия, предотвратить его

¹ Schmitz-Justen, U. Hausratsverordnung, Ehwohnung und Mietrecht [Text] / U. Schmitz-Justen // Wohnungswirtschaft und Mietrecht.- 1999.- Heft 9.- S. 495-499.

дальнейшие проявления путем обеспечения (хотя и временного) пострадавшей стороны жильем¹. Учитывая, что случаи «домашнего насилия» и для России далеко не редкость, социально значимые нормы немецкого законодательства, гарантирующие право на жилище пострадавшим от противоправных действий собственника жилья членам его семьи и другим совместно проживающим с ним лицам, могли бы быть восприняты российским законодателем.

Во втором параграфе третьей главы рассматриваются особенности правового статуса бывших членов семьи собственника жилища в России и Германии. Учитывая, что в России эти лица в исключительных случаях временно сохраняют в отношении принадлежащего собственнику жилого помещения правомочия владения и пользования, их взаимоотношения с собственником должны рассматриваться, по нашему мнению, либо как договор коммерческого найма (поскольку в данном случае объектом договора выступает жилое помещение, относящееся к частному жилищному фонду) либо как договор безвозмездного пользования. Поскольку юридический интерес бывшего члена семьи собственника как управомоченного лица в данном случае удовлетворяется за счет действий собственника жилого помещения как обязанного лица, предоставляющего данное жилое помещение во временное владение и пользование по своей воле или на основании решения суда, между собственником и бывшим членом его семьи складываются обязательственные гражданские правоотношения, они становятся участниками договорного обязательства. Принадлежащее указанным субъектам право пользования жилищем полностью утрачивает вещно-правовые элементы (абсолютный характер защиты, свойство следования и т.д.).

По ранее действовавшему законодательству на отношения пользования жилыми помещениями бывшими членами семьи собственника распространялись правила найма этих помещений (ст. 127, 131-136 ЖК РСФСР). Но ЖК РСФСР не отвечал на вопросы о том, в течение какого срока сохраняются права этих лиц на жилье и должны ли они оплачивать свое пользование помещением. В литературе имелось мнение о безвозмездности и бессрочности этих прав.² Новый Жилищный кодекс внес некоторую ясность в решение существующих проблем, установив, что срок сохранения за бывшим членом семьи собственника права пользования жилым помещением определяется судом. Автор отмечает, что законодатель, защищая интересы собственника жилья, справедливо исключил бессрочность этих прав. Таким образом, с учетом материального положения, возраста, состояния здоровья бывшего члена семьи собственника и т. д. суд вправе установить любой срок, на который у данного лица сохранится право пользования принадлежащим собственнику жильем, в том числе и превышающий предельный пятилетний срок договора коммерческого найма жилья (ст.683 ГК РФ). Соглашение же собственника и бывшего члена семьи о сохранении прав на жилое помещение

¹ Schumacher, S. Mehr Schutz bei Gewalt in der Familie [Text] / S. Schumacher // Zeitschrift für das gesamte Familienrecht.- 2002.- Hef.10.- S. 645-660.

² Чечулина, И. Коммерческий наем жилых помещений [Текст] / И. Чечулина // Российская юстиция.- 1998.- № 7.- С. 20-22.

может быть заключено как на определенный срок, так и без указания срока.

Вопрос о внесении бывшим членом семьи собственника платы за проживание, по мнению автора, должен разрешаться по усмотрению суда или сторон в соответствующем соглашении, поскольку в ЖК РФ отсутствуют какие-либо положения на этот счет. Исходя из принципа равенства участников гражданских правоотношений (п. 1 ст.1 ГК РФ) и презумпции возмездности договора (п. 3 ст. 423 ГК РФ), автор делает вывод, что взимать плату с бывшего члена семьи собственника, сохранившего право пользования жилым помещением, вполне справедливо, и следовало бы в полной мере применить к рассматриваемым правоотношениям правила о возмездности договора найма.

Безусловно, в соглашении о сохранении за бывшим членом семьи собственника права на жилье стороны вправе установить безвозмездность и бессрочность такого использования. Предложено внести соответствующие изменения в Жилищный кодекс РФ, прямо закрепив в пункте 4 ст. 31 требование о заключении такого соглашения в письменной форме, что позволит сторонам четко определить взаимные права, обязанности и ответственность в отношении жилого помещения.

Жилищный кодекс РФ четко регулирует основания и порядок прекращения прав бывших членов семьи собственника, сохранивших их по решению суда (п.5 ст. 31, п.2 ст. 35 ЖК РФ). Что касается соглашений о сохранении у бывших членов семьи прав пользования жилым помещением, то в зависимости от того, установлена ли в них возмездность либо безвозмездность использования жилого помещения, в данном параграфе предлагается применять правила о досрочном расторжении договора коммерческого найма (ст.687 ГК РФ) либо договора безвозмездного пользования (ст.698 ГК РФ).

Вопрос о возможности использования принадлежащего собственнику жилого помещения бывшими членами его семьи, а именно, его бывшим супругом, в Германии регулируется специальным нормативно-правовым актом - Распоряжением «Об обращении с жилым помещением супругов и предметами домашнего обихода» от 21 октября 1944 года (*Verordnung ueber die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrats, Hausratsverordnung*). Это Распоряжение подлежит применению судами при разрешении вопроса о том, кто из бывших супругов приобретает права на жилое помещение, в котором они проживали в период брака. Если один из бывших супругов является собственником (единолично либо совместно с третьим лицом) жилого помещения, судья вправе предоставить это жилое помещение другому бывшему супругу во избежание «необычно тяжелого ущемления интересов другого супруга, не обладающего правом собственности на жилое помещение»: потеря расположенного в жилом помещении рабочего места как источника дохода; ухудшение в связи с этим условий ухода за детьми и т.д. При этом в качестве заслуживающих внимание обстоятельств учитываются возраст, состояние здоровья (в т.ч. нуждаемость в уходе и посторонней помощи), имущественное положение супругов, а также потребность в жилье несовершеннолетних детей, проживающих с тем супругом, который не является собственником

супружеского жилого помещения¹.

Под предоставлением в данном Распоряжении понимается выделение жилого помещения в исключительное пользование с отстранением собственника, но не переход (передача) права собственности на жилье другому супругу, не преобразование индивидуальной собственности одного из супругов в общую собственность супругов и не передача доли одного супруга в праве общей собственности на жилое помещение другому супругу. При этом суд может определить размер денежной компенсации за пользование жилым помещением, подлежащей выплате супругу-собственнику жилого помещения (установить отношения найма на жилое помещение, абз. 2 § 5 Hausratsverordnung, с указанием платы за найм и срока найма). На практике в большинстве случаев суды идут именно по такому пути.

На основе анализа предусмотренных в германском законодательстве возможностей использования принадлежащего собственнику жилого помещения бывшими членами его семьи автор формулирует вывод о необходимости восприятия российским законодателем принципов возмездности и срочности такого использования как в наибольшей степени соответствующих интересам собственника.

В заключении содержатся основные выводы, сделанные по результатам диссертационного исследования.

Основные результаты диссертационного исследования нашли отражение в публикациях автора:

1. Тихонова, Л. С. Право собственности супругов на жилые помещения по законодательству РФ и ФРГ [Текст] / Л. С. Тихонова // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета КГУ. Выпуск 5. Часть II.- Казань: Центр инновационных технологий, 2004.- 0,59 п.л.;

2. Тихонова, Л. С. Право собственников жилья на общее имущество многоквартирного дома [Текст] / Л. С. Тихонова // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета КГУ. Выпуск 5. Часть II.- Казань: Центр инновационных технологий, 2004.- 0,57 п.л.;

3. Тихонова, Л. С. Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение по законодательству России и Германии [Текст] / Л. С. Тихонова // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета КГУ. Выпуск 6.- Казань: Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина, 2005. – 0,53 п.л.;

4. Тихонова, Л. С. Правовое положение иных лиц (кроме собственника), проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности, по законодательству России и Германии [Текст] / Л. С. Тихонова // Вестник Российской правовой академии.- 2005.- № 4.- 0,62 п.л.

¹ Aderhold, L. (Bearb.). Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch [Text] / L. Aderhold.- Münster: Aschendorffsche Verlagsbuchhandlung, 1989.- S. 2622-2623.

*Отпечатано в ООО «Печатный двор».
г. Казань, ул. Журналистов, 1/16, оф.207
Тел: 272-74-59, 541-76-41, 541-76-51.
Лицензия ПД №7-0215 от 01.11.2001 г.
Выдана Поволжским межрегиональным
территориальным управлением МПТР РФ.
Подписано в печать 27.01.2006 г. Усл. п.л 1,63.
Заказ № К-4014. Тираж 150 экз. Формат 60x84 1/16.
Бумага офсетная. Печать - ризография.*

