

# ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА: ПОНЯТИЕ И СИСТЕМА

С.И. СУСЛОВА



Автор:

Суслова Светлана Игоревна - к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса Байкальского государственного университета экономики и права. Автор более пятидесяти научных и учебно-методических работ по вопросам жилищного и гражданского права.

Рецензенты:

Косова Ольга Юрьевна - зав. кафедрой гражданско-правовых дисциплин Иркутского юридического института (филиал) Академии Генеральной прокуратуры РФ, доктор юридических наук.

Минникес Илья Анисимович - проректор по научной работе Сибирской академии права, экономики и управления, доктор юридических наук.

"...Жилищное право касается каждого гражданина...

Понятно, что с точки зрения "высокой теории" суждения о трансцендентальном в праве в ряде случаев выглядят более привлекательными и более эффектными, нежели анализ правомочий пользователя жилым помещением...  
Думается, жилищное право заслуживает более уважительного к себе отношения".

П.В.Крашенинников,  
Б.М.Гонгало

Введение

Основной источник жилищного законодательства - Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) - впервые содержит указание на наличие самостоятельной категории "жилищные права". Учение о правоотношениях, субъективных правах и обязанностях, составляющих их содержание, рассматривалось и рассматривается как одно из базовых в любой отрасли права. Однако применительно к жилищному праву возникает противоположная ситуация. Показателен в этом смысле анализ учебной литературы. Исследование данных вопросов или отсутствует <1>, или носит фрагментный характер <2>. В ряде случаев авторы учебников идут по пути выделения самостоятельных разделов, посвященных характеристике субъективных жилищных прав, предпринимая попытки предложить определенную систематизацию жилищных прав <3>, а также давая общую характеристику оснований их возникновения, условий осуществления и защиты <4>. Но и это является, к сожалению, скорее исключением, чем правилом.

-----

<1> Жилищное право: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 "Юриспруденция" / П.В. Алексий и др.; Под ред. Н.А. Еремичева, П.В. Алексия. 5-е изд., перераб. и доп. М., 2008. 351 с.

<2> Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Курс лекций. М., 2005. 320 с. В рамках данной работы жилищным правоотношениям определено место в разделе "Жилищное законодательство", и их характеристике посвящено две страницы. Особую структуру имеет учебник Ю.К. Толстого, практически все разделы которого посвящены жилищным правоотношениям. Однако понятию жилищного правоотношения автор уделяет всего четыре страницы, а содержание правоотношения в основном характеризует через обязанности субъектов жилищного правоотношения (Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. М., 2007. С. 35 - 39, с. 86 - 109).

<3> Крашенинников П.В. [Жилищное право](#). 4-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации. М., 2005. С. 54 - 56.

<4> Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. М., 2007. С. 48 - 61.

Обзор учебной и научной литературы позволяет констатировать, что характеристика прав собственников и членов их семей, нанимателей всех возможных видов найма, прав временных жильцов и поднанимателей, отказополучателей и получателей ренты и многих других представлена с разной степенью детализации. Однако определение понятия субъективных жилищных прав отсутствует.

В период первой кодификации жилищного законодательства <1> были исследованы многие аспекты, затрагивающие субъективные жилищные права, однако основной акцент (и это вполне объяснимо в силу объективно существовавших в советское время отношений) сделан на анализе прав, вытекающих из договора социального найма жилого помещения. Было бы несправедливо утверждать, что иные аспекты остались за пределами состоявшейся в то время научной дискуссии. Право собственности на жилые помещения, членство в жилищных кооперативах (ЖК) и жилищно-строительных кооперативах (ЖСК) и некоторые иные основания проживания в жилом помещении также получили надлежащую оценку. Вместе с тем системно вопрос о субъективных жилищных правах не исследовался. Не внесли большого вклада в изучение данного вопроса и дореволюционные исследователи, поскольку по объективным причинам не было ни сформированного жилищного законодательства, ни большого научного интереса к данной проблеме. Не было и возведенного в особый "социальный" ранг извечного жилищного вопроса. Хотя отдельные права на жилые помещения, безусловно, исследовались (в частности, вещные права).

-----  
<1> Речь идет об [Основах жилищного законодательства](#) Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. и [ЖК РСФСР](#) от 24 июня 1983 г.

Современная кодификация жилищного законодательства потребовала разрешения ряда вопросов, в том числе и определение субъективных жилищных прав. На их оценку также влияют положения [Концепции](#) развития гражданского законодательства <1>, а также нормы проекта о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации.

-----  
<1> [Концепция](#) развития гражданского законодательства (2010. 25 нояб.).

Следует заметить, что жилищные права, связанные с проживанием в конкретном жилом помещении, находятся в постоянной конфронтации друг с другом. Законодатель должен соблюдать определенный баланс между жилищными правами собственника, членов его семьи, иных лиц, вселяемых в жилое помещение. Расширение прав одних категорий, как правило, сопровождается сужением прав других и, соответственно, неудовольствием последних. Проблема ограниченности жилищного фонда, объективные и субъективные причины, связанные с невозможностью решения извечного жилищного вопроса, порождают необходимость признать вполне очевидную истину: достичь ситуации, которая устраивала бы всех проживающих в жилом помещении, невозможно. "Право всегда остро затрагивало интересы людей; не было, нет и не будет права, которым были бы довольны все члены общества" <1>. В этой связи всегда будут раздаваться голоса в пользу абсолютного и незыблемого права собственности и недопустимости ущемления закрепленного [Конституцией](#) РФ права на жилище иных лиц. А вот поиск нужного баланса различных прав как попытка реализовать издревле существующую в частном праве несбыточную мечту - "уравновесить различные ценности, индивидуальные и групповые, моральные и имущественно-экономические" <2> - задача прежде всего науки. Ценностные моменты никак не могут оставаться для исследователя в стороне, когда речь идет об одном из основополагающих прав человека - права на жилище. Вместе с тем не нужно забывать, что даже противоречивые интересы не всегда вызывают конфликты (у одного интерес - быть собственником квартиры, а другого - использовать ее для проживания) и цель права - не только урегулировать

ситуацию возможного конфликта интересов, но и постараться избегать столкновения этих интересов.

<1> Лейст О.Э. Сущность права. Проблемы теории и философии права. М., 2002. С. 23.

<2> Степанов И.С. Вопросы методологии цивилистической доктрины // Актуальные проблемы гражданского права: Сб. ст. Вып. 6 / Под ред. О.Ю. Шилохвоста. М., 2003. С. 31.

Согласно [ст. 1 ЖК РФ](#) жилищные права - это права, вытекающие из жилищных отношений. Вместе с тем большинство исследователей, характеризуя жилищные отношения (и вытекающие из них права), либо ограничиваются позицией законодателя в данном вопросе, анализируя [ст. 4 ЖК РФ](#), либо обращают внимание на использование опять же законодателем указанных понятий в противовес понятиям "гражданские права" ([ст. 1 ГК РФ](#)), "семейные права" ([ст. 7 СК РФ](#)), "трудовые права" ([ст. 1 ТК РФ](#)) <1>. Исследуя жилищные отношения, ученые, как правило, ограничиваются перечислением законодательно закрепленных видов данных отношений без попыток определения их состава на основании иных (чем позиция закона) принципов.

<1> Следует заметить, что, например, [ЗК РФ](#), [КоАП РФ](#), [НК РФ](#), Таможенный [кодекс РФ](#) упоминания о подобных правах "особого рода" не содержат.

На сегодняшний день можно сформулировать несколько основных подходов к определению состава жилищных правоотношений и понятию тех жилищных прав, которые включены в их содержание.

**Первый подход: жилищные права можно рассматривать как понятие собирательное**, включающее в себя любые права, объектом которых выступает жилое помещение. Отсюда следует, что никаких особых "жилищных прав" не существует, никакими особыми признаками данные права не обладают, а лишь выступают в качестве некоего объединяющего начала, охватывающего широкий спектр различных прав. При этом не обладают спецификой и сами жилищные правоотношения, содержанием которых данные права являются. Единственным принципиальным признаком таких правоотношений становится объект - жилое помещение, позволившее аккумулировать разнородные по своей природе правоотношения в одну группу и назвать их жилищными, а права, составляющие их содержание, - жилищными правами. Такое решение вопроса по сути является основополагающим в современной науке жилищного права.

**Второй подход: жилищные права можно рассматривать только как разновидность гражданских прав.** При такой трактовке жилищными правами стоит именовать только субъективные права на жилые помещения. Иные права можно лишь считать правами, которые вытекают или связаны с жилищными правами. Иными словами, нужно последовательно исключать публично-правовые отношения из предмета регулирования жилищного права. Данные отношения должны включаться в предмет административного права.

Такой подход отвечает взглядам приверженцев понимания жилищного права в качестве подотрасли права гражданского. В этом случае опять единственной особенностью жилищных прав по сравнению с гражданскими правами должен быть только объект жилищных прав - жилое помещение, а жилищные права должны составлять разновидность гражданских прав.

**Третий подход: жилищные права - нечто особенное, отличное** и от частных, и от публичных прав. Их объединение - не механическое комбинирование гражданских, административных и иных прав, возникающих по поводу жилого помещения. Единство публичных и частных прав в жилищной сфере привело к формированию особых прав, характеризующихся такой особенностью, которой нет у них, если они разнородны и закреплены в рамках "своих" отраслей права.

Каждый из указанных подходов требует тщательного анализа. Цивилистам, занимающимся данными вопросами, невозможно игнорировать существующие публичные элементы, хотя можно доказывать нецелесообразность их наличия в жилищном праве и обосновывать необходимость если не полного их устранения, то хотя бы существенного уменьшения. Трудно представить себе характеристику публичных жилищных прав в отрыве от частных прав на сами жилые помещения. Поэтому наиболее перспективной видится характеристика субъективных жилищных прав в единстве их частной и публичной природы.

Термин "жилищные права" касается различных правовых явлений <1>. Однако когда речь идет о жилищных правах, вытекающих из жилищных отношений, безусловно, имеются в виду субъективные права. Вместе с тем словосочетание "субъективные жилищные права" практически не употребляется <2>. В юридической литературе определение субъективного права на жилое помещение дается в контексте анализа строго определенных прав на жилое помещение (например, вещных) <3>, также можно встретить и обобщающие определения <4>. При этом, определяя субъективное право на жилое помещение, практически все без исключения считают его субъективным гражданским правом <5>. Встречается и следующее утверждение: "субъективное

имущественное гражданское право... является элементом соответствующего гражданского жилищного правоотношения" <6>.

<1> Понимая это обстоятельство, тем не менее в дальнейшем преимущественно не будет проводиться градация жилищных прав как элементов различных правовых форм (например, правосубъектности, субъективных прав или их правомочий). Основная цель данного исследования заключается в определении особенностей жилищных прав по сравнению с иными частными и публичными правами, которые возникают по поводу жилых помещений. Четкое определение принадлежности конкретных жилищных прав к той или иной правовой форме является следующим этапом исследования. Вместе с тем определенные суждения в этой части будут высказаны и в рамках данной работы.

<2> Исключением является работа Ю.Г. Басина, в которой под субъективным жилищным правом понимается совокупность правомочий, которыми обладает лицо в связи с его проживанием в квартире (Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. М., 1963. С. 118).

<3> Вещное право на жилое помещение определяется как абсолютное субъективное гражданское право, предоставляющее управомоченному лицу возможность непосредственного господства над индивидуально-определенной вещью (жилым помещением)... а также возможность отстранения от этой вещи всех других лиц посредством использования установленных в законе правомочий, защищаемое вещно-правовыми исками (Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 65).

<4> Субъективное гражданское право на жилое помещение следует определить как вид и меру возможного поведения управомоченного лица, которое складывается по поводу жилого помещения, принадлежащего этому лицу на том или ином правовом основании (Давлетова М.И. Субъективное гражданское право на жилое помещение: нормативные основания и некоторые проблемы правовой охраны: Дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2003. С. 11).

<5> Например, Т.В. Касаткина формулирует понятие субъективного гражданского права как аспекта права на жилище и понимает под ним субъективное право по владению, нормированному пользованию и ограниченному распоряжению жилым помещением, предоставленным пользователю (несобственнику) для проживания (Касаткина Т.В. Три аспекта конституционного права на жилище // Основы советского жилищного законодательства: Межвуз. сб. научн. тр. Свердловск, 1981. С. 66).

<6> Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П.И. Седугина. М., 2003. С. 54.

Таким образом, любое право (вещное, обязательственное, корпоративное), дающее возможность проживания в жилом помещении, считается субъективным гражданским правом. Вместе с тем данное утверждение сосуществует со следующим: "Субъективное право на жилое помещение хотя и является субъективным гражданским правом, но носит, в известной мере, межотраслевой характер" <1>, который проявляется в участии публично-правовых образований, в особых юридических фактах, в установлении публично-правовых средств, обеспечивающих реализацию данного права, и в нормативных основаниях (нормах действующего законодательства). Представляется, что в последнем примере идет подмена понятия "право на жилое помещение" как субъективное гражданское право, дающее возможность непосредственного проживания в жилом помещении, и иных прав, связанных с ним, в частности права на получение жилого помещения по договору социального, коммерческого найма, специализированного найма (которое предшествует непосредственному вселению в жилое помещение).

<1> Давлетова М.И. Указ. соч. С. 11.

Одновременно с субъективным правом на жилое помещение существует группа жилищных прав, связанных с обслуживанием данного жилого помещения: по предоставлению коммунальных услуг с внесением платы за само жилое помещение и коммунальные услуги, по управлению жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома, по пользованию и распоряжению самим общим имуществом <1>, по ремонту жилых помещений. Многие из этих отношений, как представляется, порождают самостоятельные субъективные права, которые нельзя сводить к субъективным правам на сами жилые помещения <2>. Тем не менее содержание указанных возможностей и возможность самостоятельного существования данных субъективных прав никем не исследовались.

<1> ЖК РФ говорит только о пользовании общим имуществом многоквартирного дома, однако полагаем, что существует возможность ограниченного, но все-таки распоряжения отдельными видами имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. С точки зрения классического понимания правомочия распоряжения, совершение любых сделок

(например, аренды, ссуды), а также иное юридическое определение судьбы имущества (например, переоборудование, затрагивающее состав общего имущества) должны трактоваться именно как распоряжение.

<2> Хотя именно так и трактует их Ю.Г. Басин, считая, например, что право требовать ремонта является чисто обязательственным правомочием, которое входит в содержание субъективного жилищного права (Басин Ю.Г. Указ. соч. С. 118).

Не забудем и про публично-правовые отношения, которые в большей степени представлены отношениями административно-правового характера, хотя существуют еще отношения, вытекающие из государственного (конституционного) права, финансовые отношения, а также отношения, регулируемые нормами иного законодательства. В этой связи возникает вопрос о существовании и особенностях неких субъективных публичных жилищных прав. Интересно, что представители публичного права не стремятся к детальному изучению данного вопроса, даже названные аспекты в основном исследуются цивилистами. Особенно это касается анализа отношений, вытекающих из постановки на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и дальнейшего предоставления жилого помещения по договору социального найма. Вместе с тем данными субъективными правами перечень субъективных публичных прав далеко не ограничивается.

Поэтому одной из основных задач исследования является попытка выяснения взаимозависимости и взаимообусловленности различных жилищных прав, в первую очередь частных и публичных, их влияния друг на друга в жилищном правоотношении, оценка возможности самостоятельного правового регулирования частных и публичных отношений, объединенных в общее жилищное отношение.

Обращаясь к изучению вопросов о субъективных жилищных правах, невозможно остаться в стороне от сложившихся в цивилистике позиций о гражданских правоотношениях, о гражданских субъективных правах и обязанностях и иных спорных вопросах, связанных с заявленной темой. Однако обращение к ним уведет от цели данной работы - проанализировать субъективные жилищные права. В дальнейшем под правоотношениями мы будем понимать научную абстракцию, определенное отражение общественного отношения в глазах исследователя. Фактические действия участников в содержание правоотношения нами не включаются. Норма права и правоотношение обеспечивают совершение соответствующих действий <1>. Субъективные права составляют содержание правоотношения и представляют собой меру возможного поведения управомоченного лица.

-----  
<1> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 211, 227 (автор раздела - В.А. Белов).

Конечно, субъективные жилищные права не могут существовать без корреспондирующей с ними юридической обязанности, в связи с этим мы, конечно же, в той или иной степени будем затрагивать данный вопрос. Однако представляется, что его анализу нужно посвящать отдельную работу. Жилищные обязанности всегда рассматриваются исследователями "вскользь", что может быть объяснено такой связкой, как "конституционное право на жилище" - "субъективное жилищное право", где обязанности существуют постольку, поскольку гарантируют реализацию данных прав, в каком бы контексте они ни рассматривались.

И последнее замечание по поводу предстоящего исследования. Мы понимаем, что, заявляя тему о субъективных правах, необходимо отказаться от анализа самих жилищных отношений. Однако этого не будет сделано по двум причинам. Первая из них указана выше - это отказ на данном этапе исследования от детального анализа жилищных обязанностей. Во-вторых, как представляется, без надлежащей характеристики фактических жилищных отношений, выяснения их особенностей, влекущих особое правовое регулирование, без оценки данных действий мы не сможем сделать правильных выводов и в отношении субъективных жилищных прав <1>. Приведем в поддержку этого мнение Д. Гримма о том, что "...отправной точкой как для социальных наук вообще, так и для юридических наук в особенности является понятие конкретного жизненного отношения" <2>.

-----  
<1> Даже самые яркие сторонники необходимости отказа в правовых исследованиях от анализа иных, кроме правовых форм явлений тем не менее не могут отрицать, что замкнутость и обособленность правовых форм как системы носит не абсолютный, а относительный характер. Такая относительность проявляется прежде всего в том, что само ее существование, движение и развитие возможны только благодаря внешним по отношению к ней факторам, и в первую очередь действиям самих участников (см., например: Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 212 (автор раздела - В.А. Белов)).

<2> Гримм Д. Соотношение между юридическими институтами и конкретными жизненными отношениями // Сборник статей по гражданскому и торговому праву: памяти профессора Габриэля Феликсовича Шершеневича. М., 2005. С. 304.

Поэтому в начале исследования мы обратимся к характеристике фактических жилищных отношений, затронем причины, по которым данные отношения требуют особого правового регулирования, и те принципы, на которых оно должно строиться, а затем произведем оценку данных действий как соответствующих юридическим возможностям.

## **Глава 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

### **§ 1. Понятие и виды жилищных отношений**

Признаки, особенности, отдельные виды жилищных отношений достаточно подробно были исследованы учеными. С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент одними из первых обратили внимание на расширение круга жилищных отношений, правда, отдав первенство такого подхода экономистам, которые включают в их состав ремонтно-строительные, производственные, снабженческие, транспортные и прочие хозяйства... и образующие материально-техническую базу для правильной эксплуатации жилищных фондов <1>. Свообразие черт жилищных отношений указанные исследователи предлагали усматривать в сочетании общественных и личных интересов, в социально-экономическом содержании этих отношений и в общих задачах государства в этой области хозяйственных отношений <2>.

-----  
<1> Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М., 1956. С. 13.

<2> Там же. С. 82.

И.Б. Марткович выделяет три группы жилищных отношений: отношения в области развития жилищного фонда; отношения в области управления жилищным хозяйством, эксплуатации и ремонта жилых домов (охраны жилищного фонда), жилищно-коммунального обслуживания проживающих; отношения в области обеспечения граждан жилищами и пользования жилыми помещениями <1>. Он утверждает, что жилищные отношения - это имущественные отношения, которые представляют собой форму удовлетворения экономических потребностей людей в жилище <2>.

-----  
<1> Сообразно этим отношениям выделяются и три группы законодательства: о жилищном строительстве; о жилищном хозяйстве и жилищно-коммунальном обслуживании; о предоставлении жилищ и пользовании ими. И как раз последним отношениям автор и отдает "первенство" в смысле формирования предмета жилищного права (Марткович И.Б. 12 Конституционное право на жилище. М., 1979. С. 9).

<2> Там же. С. 13.

В.Ф. Маслов формулирует обобщающее определение указанного понятия, связывая эти общественные отношения с областью обеспечения граждан жилищем, и в итоге сводит все к удовлетворению жилищной потребности <1>.

-----  
<1> При характеристике жилищной потребности обращается внимание на два момента. Первый: жилищная потребность выступает материальной предпосылкой для превращения каждого человека в активного участника общественных отношений. Второй: жилищная потребность состоит в том, что она является не столько индивидуальной, сколько семейной (Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. Харьков, 1970. С. 3, 4).

Ю.Г. Басин рассматривает жилищные отношения как отношения, направленные на удовлетворение потребности в жилье (правда, делая акцент на постоянном, а не временном характере использования объекта). Он обращает внимание и на то обстоятельство, что средства, используемые государством для решения жилищного вопроса, являются общими (принадлежат обществу). В качестве внешних факторов, влияющих на характеристику жилищных отношений, он называет недостаток жилья (его нехватку), а также не оправдавшийся сегодня прогноз об утрате отношениями по использованию жилых помещений характера товарно-денежных <1>.

-----  
<1> Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 17.

О.А. Красавчиков, давая развернутый анализ понятия жилищных отношений, подробно исследуя их объект, субъекты и содержание, критикует два положения, получившие поддержку в

юридической литературе. Первое - исключение из объема анализируемых отношений тех отношений, которые носят временный характер, второе - использование в определениях жилищных отношений указания на процесс удовлетворения жилищной потребности. Исследователь категорически не соглашается с тем, что этапы до предоставления конкретного жилья есть жилищные отношения, считая их всего лишь "социальным процессом продвижения жилища к гражданину в целях удовлетворения жилищной потребности" <1> и отводя этим отношениям роль организационных (вне зависимости от того, каким правом - административным или гражданским - они регулируются) <2>.

-----  
<1> Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Межвуз. сб. научн. тр. Свердловск, 1981. С. 15.

<2> Там же. С. 18.

П.И. Седугин выделяет следующие особенности жилищных отношений: они возникают по поводу готового объекта, тесно взаимодействуют с отношениями собственности, неоднородны, но в основном имущественные, складываются в сфере потребления (а не производства). Проводит автор и их деление на группы <1>.

-----  
<1> Отношения, связанные с предоставлением жилых помещений, с пользованием, по управлению, по эксплуатации и охране (включая ремонт), иные отношения (например, перевод) (см.: Седугин П.И. Право на жилище в СССР. М., 1983. С. 44).

Приведенные мнения основных специалистов в области жилищного права советского периода позволяют констатировать следующее. Многие определения жилищных отношений связаны с употреблением аксиоматичного утверждения об "удовлетворении жилищной потребности", хотя практически никто (за редким исключением <1>) не стремится к раскрытию данного термина и его анализу. Кроме этого, предпринимаются удачные попытки выделения определенных групп жилищных отношений. При этом справедливо на первое место ставятся отношения, связанные с проживанием в жилом помещении. И, наконец, это констатация вполне очевидных и понятных всем признаков жилищных отношений: в основном их имущественный характер и особый объект - жилое помещение.

-----  
<1> В частности, об этом упоминают в своих исследованиях О.А. Красавчиков, В.Ф. Маслов.

Современный и получивший широкое распространение взгляд на виды жилищных отношений можно охарактеризовать как отражающий позицию законодателя. Четкое определение видов жилищных отношений впервые произошло с принятием ЖК РФ, в ст. 4 которого был сформулирован исчерпывающий их перечень. Поэтому трудно согласиться с мнением И.А. Дроздова о том, что возникает сложность с определением круга отношений, регулируемых жилищным законодательством, который "не определен ни в каких нормативных актах и может быть установлен только путем доктринального толкования" <1>.

-----  
<1> Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М., 2006. С. 39.

Еще в середине XX века в одном из учебников по жилищному праву была сформулирована мысль о том, что "разрешение задач более полного удовлетворения жилищных нужд граждан, обеспечения сохранности жилищных фондов, повышения их благоустройства требует разностороннего правового регулирования жилищных отношений" <1>. Отрицать справедливость данного утверждения невозможно. Однако такой взгляд не снимает проблемы определения круга жилищных отношений, охватывающего широкий спектр различных отношений. При этом основные проблемы такого подхода заключаются в следующем.

-----  
<1> Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Указ. соч. С. 15.

Во-первых, где должна проходить та грань, за которой подобное "комбинирование" отношений вокруг объекта является достаточным, эффективным, целесообразным и необходимым? Современная позиция законодателя представлена 12 видами жилищных отношений (причем их перечень представлен как исчерпывающий). Однако в нем отсутствуют, например, отношения по налогообложению жилых помещений, по передаче жилых помещений в залог, отношения, связанные с регистрационным учетом граждан по месту жительства и по месту пребывания, и многие другие. Нелогичным выглядит и полный отказ от включения в перечень тех

жилищных отношений, которые складываются при возведении многоквартирных домов: большинство практиков считают эти споры именно жилищными, и, наверное, они больше отвечают этой характеристике, чем споры, связанные с техническим учетом жилищного фонда. При этом первые жилищными не считаются, а вторые на законном основании к ним относятся.

Отсутствие четких признаков жилищных отношений позволяет говорить о простом усмотрении законодателя, не основанном на каких-либо объективных критериях. Об этом же говорят исследователи, имеющие непосредственное отношение к разработке основных современных актов жилищного законодательства. В частности, они указывают, что "само содержание и смысл норм жилищного законодательства есть результат взаимодействия объективных условий и субъективных факторов", и преувеличивать волю законодателя в формировании системы жилищных отношений не стоит <1>. В свое время примерно об этом же говорил и Ю.Г. Басин, когда видел способ "объединения" данных отношений в использовании при систематизации правового материала субъективного избрания или в том, что границы каждой отрасли определяет законодатель или систематизатор <2>. Представляется, что ученым необходимо озаботиться выработкой критериев, по которым возможно такое объединение, чтобы оно не превращалось в механическое перечисление отношений, поименованных в ЖК РФ. Однако в настоящее время такие попытки даже не предпринимаются. Исключением является только мнение П.В. Крашенинникова и Б.М. Гонгало, которые отмечают, что возможность собрать воедино указанные отношения "обусловлена не только и не столько волей законодателя, сколько тем, что они образуют объективную систему **взаимосвязанных и взаимообусловленных** <3> (выделено авт.) общественных отношений" <4>. Вместе с тем обосновать такую взаимосвязанность и взаимообусловленность авторам не удалось. На примере отношений по договору социального найма ими предпринята попытка показать такую "общность" (учет нуждающихся: договор - содержание жилого помещения и т.д.). Однако данную "взаимообусловленность" можно продолжить - приватизация, залог, купля-продажа и т.д. Соответственно, ответа на вопрос о том, какие критерии положены в основу для объединения определенных общественных отношений, связанных с жилым помещением, в некую единую группу, сформулировать не удалось <5>.

<1> [Кодификация российского частного права](#) / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2008. С. 169 (авторы раздела - Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников).

<2> Басин Ю.Г. Указ. соч. С. 19, 20.

<3> О функционально взаимосвязанных общественных отношениях говорил и О.А. Красавчиков (см.: Красавчиков О.А. Указ. соч. С. 23).

<4> [Кодификация российского частного права](#) / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2008. С. 169 (авторы раздела - Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников).

<5> Отсюда вытекает и существование иных схожих аргументов, но не приводящих в итоге к "единому знаменателю": нельзя "исключать из жилищной сферы и иные отношения, так или иначе **обеспечивающие существование и нормальное функционирование... социальных связей** (выделено авт.) - отношений собственности на жилье, отношений по управлению... а также соответствующие земельные и кредитные связи" (Сысоев В.А. Особенности правового регулирования жилищных отношений: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 1994. С. 11, 12).

Во-вторых, вызывает серьезные вопросы и само содержание поименованных в жилищном законодательстве отношений. Отсутствие последовательности и системы в их изложении дает основание характеризовать даже отдельные жилищные отношения в качестве "неоднородных" <1>. Такая ситуация приводит к проблеме практического характера, связанной с разграничением компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления при принятии нормативных правовых актов, касающихся жилищных отношений, которые одновременно являются гражданско-правовыми.

<1> В частности, такими неоднородными отношениями считаются отношения по управлению многоквартирными домами, по содержанию и ремонту жилых помещений, по поводу возникновения прав на жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда (см.: Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. [Указ. соч.](#) С. 173).

Следует признать, что определенный законодателем перечень представляет собой фактически изложение тех вопросов, которые нашли отражение в самом тексте основного источника жилищного законодательства. Указанные в нем жилищные отношения можно подразделить достаточно условно на две группы: частноправовые отношения и публично-правовые отношения. При этом к первой группе следует отнести: отношения по осуществлению, изменению, прекращению права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда, пользования жилыми



помещениями частного жилищного фонда, пользования общим имуществом собственников помещений, управления многоквартирными домами, создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов, предоставления коммунальных услуг; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Вторую группу составляют отношения, возникающие по поводу: отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений; переустройства и перепланировки жилых помещений; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, а также по возникновению права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов.

Анализ отношений, которые включены законодателем в число жилищных, позволяет обратить внимание на следующие проблемные вопросы, требующие оценки.

1. Обратим внимание на первые три абзаца п. 1 ст. 4 ЖК РФ. Применительно к государственному и муниципальному жилищным фондам говорится об отношениях по поводу "возникновения, осуществления, изменения, прекращения **права владения, пользования, распоряжения** (выделено авт.) жилыми помещениями", а применительно к частному фонду речь идет об отношениях по поводу "пользования жилыми помещениями". Такая же формулировка используется и в отношении "пользования общим имуществом".

Если мы ведем речь о фактических отношениях, то они не могут возникать по поводу "права (!) владения, пользования и распоряжения". Использование названий классических правомочий субъективного права собственности лишь подтверждает некорректность данных формулировок применительно к характеристике самих жилищных отношений.

Если же рассматривать пользование помещением частного жилищного фонда и пользование общим имуществом как реализацию соответствующих правомочий собственника (что представляется нам в корне неверным), то и здесь обнаруживаются определенные содержательные ошибки. Так, непонятно, почему в отношении общего имущества речь идет только о пользовании, если существует возможность ограниченного, но все-таки распоряжения отдельными видами имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. С точки зрения классического понимания правомочия "распоряжение", совершение любых сделок (например, аренды, ссуды), а также иное юридическое определение судьбы имущества (например, переоборудование, затрагивающее состав общего имущества) должно трактоваться именно как распоряжение. Кроме того, вызывает вопросы сравнение возможностей лиц в отношении помещений государственного и муниципального жилищных фондов и в отношении частного жилищного фонда. Что подразумевается под пользованием жилым помещением частного жилищных фондов: только ситуация вселения собственником на различных правовых основаниях в жилое помещение иных лиц или также исключение из числа жилищных отношений, возникающих по владению и распоряжению жилым помещением самим собственником? Другими словами, включается ли пользование жилым помещением самим собственником в состав жилищных отношений? Если ответить на данный вопрос отрицательно, тогда возникает проблема квалификации действий собственника по заключению договоров и передаче жилого помещения для проживания третьим лицам.

Таким образом, фактические действия лиц, связанные с жилыми помещениями и описываемые в ст. 4 ЖК РФ, не следует раскрывать через соответствующие правомочия. Фактические отношения по поводу жилых помещений могут быть описаны через действия по вселению, проживанию, освобождению, предоставлению и т.п. Если же термины "владение", "пользование" и "распоряжение" используются не в контексте правомочий субъективного права, а как конкретные фактические действия (что мы можем допустить для удобства юридической техники), то тогда требуется их единообразное применение (пользоваться - значит жить, распорядиться - значит передать кому-либо и т.п.). В анализируемой статье ЖК РФ подобное единообразие явно отсутствует.

2. Неоднозначно выглядит выделение группы отношений по содержанию и ремонту жилых помещений. Что означают отношения по содержанию жилья? Почему отношения по ремонту рассматриваются отдельно от отношений по содержанию? Как соотносятся с данными отношениями отношения по управлению многоквартирным домом?

Представляется, что все три названные группы отношений, если выдвинуть на первый план цель их совершения, можно объединить, назвав их действиями по сохранению жилого помещения. Иными словами, в данные отношения лица вступают в первую очередь не для обеспечения собственного комфортного и удобного проживания, а для поддержания помещения в надлежащем состоянии. При этом отношения по управлению выступают в качестве способа организации отношений по содержанию жилых помещений, а ремонт является видом действий по содержанию.

Содержать жилое помещение - значит совершать действия, обеспечивающие физическую целостность данного объекта, его гипотетическую способность удовлетворять потребность в

проживании. К таким действиям следует отнести: обеспечение жилого помещения минимальными коммунальными услугами, при отсутствии которых помещение может прийти в негодность; уборку самого помещения и общего имущества (их неосуществление может повлечь нарушение санитарно-эпидемиологического климата в жилом помещении и здании и повлиять на его целостность); вывоз ТБО в помещениях, оборудованных мусоропроводами (по тем же причинам), а также ремонтные работы, направленные на восстановление незначительных (текущий ремонт) или существенных (капитальный ремонт) повреждений.

Иные действия лиц, связанные, например, с установлением в подъездах пластиковых окон, организацией стоянок, детских площадок во дворе, обеспечением иными (помимо отопления) коммунальными услугами и т.п., направлены на удобство самих проживающих, а не на сохранность жилого помещения, а потому не рассматриваются при характеристике данной группы отношений. Безусловно, в итоге действия, направленные на поддержание помещения в надлежащем состоянии, создают комфорт и для самих жильцов, однако в качестве критерия для их разграничения предлагается принять совершение действий, направленных на обеспечение функционирования объекта в соответствии с теми целями, ради которых он был создан.

Подобный подход может иметь практическое значение для решения в законодательстве вопроса об обязательных и необходимых расходах собственников. Обязательными следует признавать те расходы, которые направлены на исполнение обязанностей по содержанию жилья. Иные расходы являются дополнительными (необязательными), поскольку они направлены на повышение уровня проживания субъектов.

Раскрывая особенности отношений по ремонту, выделим три возможных аспекта таких отношений:

а) отношения, связанные с совершением действий по ремонту, которые могут вызвать существенное изменение технических характеристик объекта (отношения, связанные с последствиями проведения ремонта);

б) отношения по ремонту как действия по вступлению в отношения по его осуществлению (привлечение третьих лиц для совершения данного вида работ);

в) отношения по согласованию самого факта его совершения (например, с собственником).

Иными словами, действия по ремонту - это действия, которые включаются в понятие "содержание жилья". Процесс привлечения третьих лиц к проведению ремонта не представляет "интереса" для жилищного законодательства. Эти отношения требуют только гражданско-правового регулирования. Если ремонт влечет совершение технических действий, которые могут привести к такому изменению объекта, что он перестанет существовать в прежнем виде, то необходимо задействовать инструментарий жилищного законодательства (с точки зрения контроля за сохранностью жилья и безопасностью людей). Отношения по согласованию действий в связи с проведением ремонта следует рассматривать через призму соответствующих субъективных прав на жилые помещения. В правоотношениях данные действия могут рассматриваться как возможность по его проведению (которая составляет содержание конкретного субъективного права) или необходимость его проведения (которая составляет содержание конкретной субъективной обязанности). Всем известна классическая формула, используемая законодателем при распределении бремени содержания имущества. Бремя содержания имущества несет собственник. Если имущество передается третьим лицам, то производится разделение капитального и текущего ремонта, при этом, как правило, обязанность проведения первого остается за собственником, а второго - за фактическим пользователем.

Интересно, что в рамках правоотношений собственности право на проведение ремонта собственником является его возможностью, входящей в правомочие пользования, а момент, с которого данная возможность трансформируется в субъективную обязанность, проследить достаточно трудно. Действия собственника не должны приводить к разрушению жилого помещения. Непроведение ремонта может расцениваться как действия, способные привести к такому результату. Однако констатировать наличие такой обязанности можно только в том случае, если негативные последствия в виде начавшегося разрушения уже присутствуют и могут быть доказаны. В противном случае обязать собственника провести ремонт невозможно.

Несколько иная ситуация складывается в случае наличия обязательственных правоотношений по поводу жилого помещения. Здесь четко прописано проведение ремонта как необходимость для сторон соответствующих договоров (в подзаконных актах формулируются и четкие временные рамки исполнения обязанности, правда, только применительно к текущему ремонту). Осуществление ремонта как возможность - вопрос более сложный, особенно применительно к возмездным рыночным отношениями (например, в отношении договора коммерческого найма). Имеет ли право наниматель без согласия собственника провести текущий ремонт помещения (сменить обои по своему усмотрению, постелить линолеум и т.п.)? Можно ли говорить о том, что проведение текущего ремонта - это возможность, детализирующая правомочие пользования жилым помещением нанимателя? Представляется, что да.

Следовательно, поскольку совершение данных действий не влияет на "юридическую судьбу" жилого помещения, согласие собственника в данном случае не требуется.

Относительно соотношения ремонта и переустройства и перепланировки <1> как фактических действий заметим следующее. Ремонт должен рассматриваться как действие, не являющееся юридическим фактом (и не оказывающее влияние на правоотношение по поводу жилого помещения), переустройство и перепланировка должны характеризоваться как поступок или результативное действие <2>, влекущие прекращение правоотношения собственности, соответственно, выступают в качестве юридического факта.

<1> За необходимость более четкого правового регулирования вопросов о переустройстве и перепланировке ученые ратовали достаточно давно. См., например: Тархов В.А. Совершенствование жилищного законодательства и укрепление жилищных прав и обязанностей граждан // Проблемы совершенствования советского законодательства и деятельности государственных органов: Республик. научн. конф.: Тез. докл. Минск, 1969. С. 106.

<2> Рожкова М.А. Теории юридических фактов гражданского и гражданско-процессуального права: понятия, классификации, основы взаимодействия: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2009. С. 13.

Следовательно, отношения по ремонту являются лишь разновидностью отношений по содержанию. В этой связи законодательная формулировка нуждается в небольшом изменении - это отношения по содержанию, в том числе по ремонту, жилых помещений.

Применительно к отношениям по управлению заметим следующее. Их выделение в отдельную группу представляется оправданным, поскольку благодаря им обеспечивается процесс "организации отношений по содержанию жилья". Вместе с тем возникают определенные сомнения в необходимости существования отношений по поводу создания и деятельности товарищества собственников жилья - ТСЖ (наличие подгруппы отношений по поводу прав и обязанностей членов ТСЖ и ЖСК не выдерживают критики по ранее высказанным соображениям) отдельно от отношений по управлению многоквартирными домами. Представляется, что вне рамок этих отношений ТСЖ существовать не может.

Исходя из вышеизложенного, можно предложить следующую схему при оценке жилищных отношений в охарактеризованной области (рис. 1).

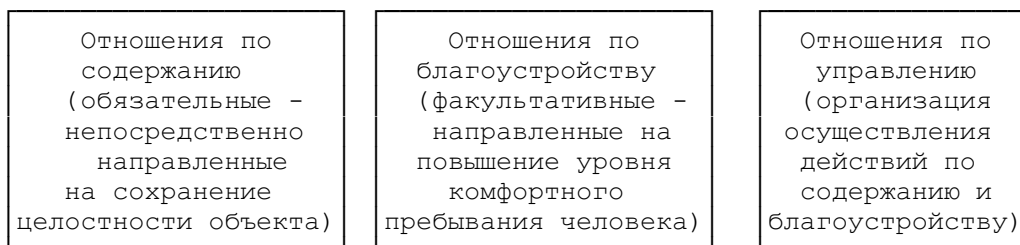


Рис. 1. Отношения по сохранению жилых помещений

В завершение обратим внимание на [ст. 8 ЖК РФ](#), в которой определенным образом дополняется перечень жилищных отношений путем включения в него "непоименованного" в [ст. 4](#) вида жилищных отношений - по использованию инженерного оборудования, хотя перечень жилищных отношений сформулирован как исчерпывающий. Нелогичным выглядит отсутствие возможности применять иное законодательство в случае отношений по учету жилищного фонда и контролю за ним, поскольку сам ЖК РФ не регулирует в достаточной степени данные жилищные отношения.

Общая характеристика видов жилищных отношений, указанных в [ЖК РФ](#), и их анализ в юридической литературе позволяют обратить внимание на следующие моменты.

Во-первых, недопустимо описывать жилищные отношения через содержание правомочий, составляющих содержание различных субъективных прав на жилое помещение.

Во-вторых, отсутствие критерия или критериев, по которым возможно отграничить жилищные отношения от всех иных отношений, не позволяет сформировать единый и продуманный перечень этих отношений. Единственный применяемый в настоящее время критерий заключается в том, что данные отношения возникают по поводу жилого помещения. Однако подобный постулат настолько очевиден, что его констатация выглядит излишней. Тем не менее сам по себе он не может разрешить вопроса о "взаимобусловленности" и "взаимозависимости" жилищных отношений.

В-третьих, многообразие отношений, возникающих по поводу жилых помещений, и их динамичное развитие позволяют допустить возможность установления в законодательстве их открытого перечня.

В-четвертых, все жилищные отношения подразделяются исследователями на гражданские, административные, конституционные и др. Получается, что общепринятая позиция о комплексности жилищного права проявляется и в том, что самостоятельных жилищных отношений не существует.

Мы выскажем свое несогласие с данной позицией. Представляется, что помимо объекта жилищным отношениям, жилищно-правовым нормам, жилищным субъективным правам присущи особенности, не позволяющие сводить их только к отношениям, нормам, правам соответствующих "базовых" самостоятельных отраслей права. Выявлению и обоснованию данных особенностей будет посвящены следующие главы данной работы.

Вопрос о систематизации жилищных отношений в юридической литературе практически не обсуждается. В основном ученые приводят лишь законодательно закрепленный перечень жилищных отношений без попыток его обсуждения и оценки. Вместе с тем многообразие отношений, возникающих по поводу жилых помещений, требует определенного упорядочивания.

Представляется, что в настоящее время происходит определенная подмена понятий. Те отношения, которые сегодня называются жилищными отношениями, следует называть по-другому - отношения, возникающие по поводу жилого помещения. В этом случае снимается неопределенность с определением круга этих отношений, поскольку под ними следует понимать любые отношения, возникающие в связи с жилым помещением, соответственно, эти отношения выделяются из иных общественных отношений лишь по одному общепризнанному критерию - объекту. Нет в этом случае надобности в формулировании перечня этих отношений. При этом законодательство, формируемое в области отношений по поводу жилого помещения (гражданское, административное, земельное и т.д.), должно учитывать социальную значимость объекта в жизни конкретного человека <1>.

-----  
<1> Учет специфики объекта можно обнаружить практически в любой норме законодательства безотносительно к его отраслевой принадлежности: и уголовное (устанавливающее повышенную ответственность за кражу, связанную с проникновением в жилище по сравнению с кражей из других объектов), и гражданское (устанавливающее, например, дополнительные существенные условия договора купли-продажи жилого помещения), и административное (в части привлечения к ответственности за самовольные переустройство и перепланировку).

Жилищные отношения - это более узкое понятие, которое должно быть положено в основу формирования системы жилищного законодательства. При этом необходимо выявить иные (помимо объекта) особенности, характерные для них. Такие особенности обнаруживаются при характеристике субъектного состава данных отношений, а также их содержания. При этом жилищное законодательство (направленное на урегулирование жилищных отношений) должно учитывать не только специфику объекта, но и иные характерные особенности.

Проведем систематизацию отношений, возникающих по поводу жилых помещений. Их можно представить в виде нескольких групп.

**По критерию направленности:**

- 1) отношения, направленные на "ожидание" объекта;
- 2) отношения по воздействию на объект.

Представляется, что в корне неверно отказываться от включения в число указанных отношений тех, которые возникают до момента создания готового объекта. Правовое регулирование в этой сфере должно быть не менее жестким (в части защиты жилищных прав) по сравнению с правовым регулированием отношений по поводу созданного объекта. Отсутствие продуманного подхода (являющегося следствием отсутствия учета специфики объекта) уже наглядно продемонстрировало негативные последствия, наступающие в сфере отношений по строительству многоквартирных домов. Несомненно, что в число отношений, возникающих по поводу жилого помещения, должны входить и отношения по постановке на учет, поскольку они возникают по поводу будущего предоставления жилья, индивидуализировать который на момент возникновения данных отношений невозможно, несмотря на четкие законодательные требования к нему.

Данные отношения тем и специфичны, что объект лишь "ожидаем" либо с точки зрения его физического отсутствия в природе (объективный критерий), либо с точки зрения невозможности индивидуализации для конкретного субъекта в конкретном правоотношении (субъективный критерий).

С момента создания жилого помещения и появления возможности прямого воздействия на существующий физический объект возникающие отношения можно представить тремя группами в зависимости от целей вступления в данные отношения.

Первая. Отношения, связанные с использованием объекта по его назначению (извлечению полезных свойств). К данной группе относятся:

а) отношения по проживанию в жилом помещении (основные);

б) отношения по использованию объекта в иных целях, не запрещенных законом (дополнительные).

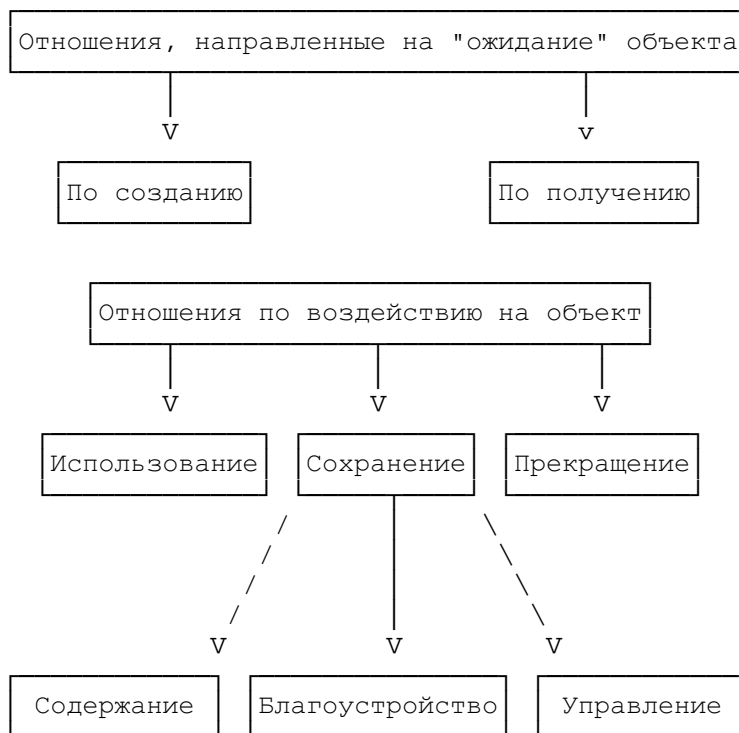


Рис. 2. Отношения по поводу жилого помещения

Отношения по использованию могут быть определены как отношения по проживанию в жилых помещениях, вселению, выселению, а также по предоставлению объекта третьим лицам.

Вторая. Это отношения, направленные на сохранение тех свойств объекта, которые делают возможным его использование в соответствии с назначением (отношения по сохранению). Эта группа отношений наиболее многочисленна и включает в себя действия субъектов, направленные на изменение жилого помещения (например, отдельные виды работ по переустройству), действия по содержанию помещения в надлежащем состоянии (минимальное коммунальное обслуживание, ремонт). Выше была произведена классификация данной группы отношений на отношения по содержанию, благоустройству и управлению.

Третья. Это отношения по прекращению существования объекта. К ним следует относить действия лица по физическому уничтожению объекта, а также отношения по привлечению третьих лиц к совершению данных действий. Кроме того, в данную группу следует включить те отношения, результатом которых является такое изменение технических характеристик объекта, которые свидетельствуют о появлении другого (измененного) объекта.

Применительно к жилищным отношениям заметим следующее. Жилищные отношения, безусловно, возникают по поводу особого объекта. Однако, как уже было отмечено, следует обратить внимание также на субъектный состав и содержание соответствующих отношений. Так, учитывая особенность субъектного состава, следует выделить особую группу жилищных отношений с участием публичных органов. Их участие в отношениях по поводу жилых помещений следует считать жилищным, если: а) они являются следствием исполнения конституционно закрепленных положений о социальной защите отдельных категорий граждан путем решения их жилищных проблем; б) эти отношения возникают в связи со значимостью объекта в масштабах отдельной личности и государства, что заставляет государство устанавливать определенные ограничения применительно к его использованию. Особенность содержания жилищных отношений проявляется в наличии такой их черты, как вынужденность участия в них. Подробное

исследование данных вопросов будет произведено далее (см. § 3 главы 1), поскольку сначала необходимо обратиться к изучению понятия "жилищная потребность".

## § 2. Жилищная потребность и ее характеристика

В основу большинства определений жилищных отношений положен тезис о том, что их существование предопределено необходимостью удовлетворения жилищной потребности. При этом практически все ученые обходят вниманием вопрос о том, что же следует под ней понимать. Выяснение данного вопроса представляется принципиальным по причине не только теоретической значимости (отсутствие определенности в терминологии не должно иметь места), но и с точки зрения решения многих практических задач (в первую очередь по соблюдению баланса между правами различных лиц, проживающих в жилых помещениях).

Понятие жилищной потребности. Характеристика потребностей, с одной стороны, не имеет принципиального значения для правовой науки в целом и цивилистики в частности, поскольку потребность не включается в содержание правоотношений. Именно поэтому проблеме потребностей уделяется огромное внимание экономическими, психологическими, социологическими науками. С другой стороны, потребность - это первооснова, онтологическое начало права, одна из базовых ценностей права, наряду с жизнью, свободой, равенством и справедливостью <1>. Потребность почти всегда начинает цепочку, иллюстрирующую следующую взаимосвязь: потребность - интересы - право. Наличие подобной связи - доказанный и обоснованный факт, который мы берем за аксиому. Другое дело, что требуются исследование и анализ конкретных потребностей, их взаимозависимости с интересами и законными интересами, соответствующими субъективными правами.

-----  
<1> Кальной И.И. Указ. соч. С. 21 - 33. Потребность рассматривается автором как третья форма собственности (речь идет о собственности бытия индивида в форме жизни или бытия общественной жизни).

Углубляться в рамках данной работы в вопрос о природе потребностей не представляется нам целесообразным <1>, поэтому присоединимся к позиции об их объективной природе, но с принципиальным уточнением. Объективный характер потребностей всегда объяснялся тем, что потребности формируются не на пустом месте, зависят от экономической составляющей, предопределены существующими объективными условиями жизни. Субъективный же момент связывался с тем, что все потребности должны осознаваться субъектом, иначе для него они потребностями являться не будут. Правильнее, на наш взгляд, оценивать объективный и субъективный моменты с других позиций.

-----  
<1> Основные позиции можно представить тремя группами: 1) потребность - явление субъективное (часто высказывают представители психологических наук, однако поддерживает и ряд цивилистов). Показательно в связи с этим высказывание О.А. Красавчикова о том, что потребность - это всегда внутренняя пружина, побуждающая человека к действиям (Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права. Избранные труды. В 2 т. Т. 2. М., 2005. С. 54); 2) потребность - всегда объективное явление. Ярким сторонником данной позиции выступает практически единственный цивилист, который исследовал понятие имущественных потребностей на глубоком научном уровне, - Н.А. Баринов; 3) согласно третьей точке зрения (которая также имеет свои "внутренние течения") потребность - это сочетание объективного и субъективного.

Субъективное осознание индивидом собственной потребности означает формирование у него соответствующего интереса. Если же субъект осознает, что с точки зрения общеустановленных критериев определенная ситуация трактуется как потребность, но данный конкретный субъект не считает нужным такую ситуацию изменять, то это означает, что для него она потребностью не является. Таким образом, индивидуальной потребности не существует, а существует лишь интерес соответствующего субъекта. О потребности можно говорить только как об объективной категории, которую можно назвать общественной потребностью, которая существует вне зависимости от ее субъективной оценки конкретным человеком. При этом оценка удовлетворения (реализации) потребностей может быть как объективной, так и субъективной.

В связи с этим существуют и различные определения потребностей. Представители философии права определяют потребности через интерес, понятие нужды, понятие привычки <1>, социологи - через термин "состояние" <2>, отдельные цивилисты - через понятие "отношение" <3>. Однако сведение потребностей только к субъективной характеристике не представляется нам правильным по ранее высказанным соображениям. Вызывает возражение и точка зрения о рассмотрении потребностей через понятие "отношения". Ученые, исследовавшие понятия "отношение" и "общественное отношение", справедливо подчеркивают: отношение - это связь, а

общественное отношение - это только такая связь, "которая возникает в процессе и в результате социальной деятельности" <4>. Представляется, что Н.А. Баринов, обосновывая позицию о характеристике потребности в качестве отношений, допустил одновременное рассмотрение нескольких явлений: потребности, их реализацию (удовлетворение), отношение и общественное отношение <5>. Безусловно, что реализация потребностей и интересов, их удовлетворение невозможны вне рамок общественных отношений <6>, однако саму потребность и сформировавшийся на ее основе интерес нельзя считать отношением.

<1> Кальной И.И. Указ. соч. С. 121.

<2> См., например: Иванчук Н.В. Социологические проблемы изучения потребностей: Курс лекций. Свердловск, 1975. С. 28.

<3> Баринов Н.А. Имущественные потребности и гражданское право / Под ред. Ю.Х. Калмыкова. Саратов, 1987. С. 22.

<4> Ткаченко Ю.Г. Указ. соч. С. 80.

<5> Более подробно см.: Баринов Н.А. Указ. соч. С. 21, 22.

<6> Субочев В.В. [Законные интересы](#) / Под ред. А.В. Малько. М., 2008. С. 8, 18.

Самый поверхностный анализ позволяет констатировать, что жилищная потребность - это необходимость обладания жилым помещением. Факт ее осознания и появление желания в ее осуществлении говорят о формировании интереса в удовлетворении жилищной потребности. Сформированный интерес побуждает человека к его реализации теми способами, средствами, которые допустимы законом для достижения блага, составляющего предмет потребности и интереса. Таким образом, представляется, что интерес - это не сами "средства", "способы" удовлетворения потребностей, а желание в удовлетворении осознанной потребности. "Способы" и "средства" выступают уже стадией реализации потребностей и интересов.

Вполне логичным выглядит следующее утверждение: жилищная потребность - это потребность иметь жилье. Исходя из этого, объектом потребности и интереса должно выступать жилое помещение, приобретение (в широком смысле) которого должно считаться удовлетворением жилищной потребности. Вместе с тем характеристика жилищной потребности в таком виде является, во-первых, достаточно поверхностной, а во-вторых, не раскрывает в полной мере все грани анализируемого явления. Указанное содержание жилищной потребности можно охарактеризовать как потребность в широком смысле: неважно, зачем лицу данное благо (жилое помещение) необходимо, единственным критерием выступает необходимость в жилье. Однако жилищной потребностью в узком смысле должна считаться не потребность в материальном благе, а потребность в проживании. Таким образом, если лицо приобретает жилое помещение для того, чтобы вложить денежные средства, не собираясь использовать его для собственного проживания и проживания членов своей семьи, то налицо лишь жилищная потребность в широком смысле, а вот жилищная потребность в истинном (узком) значении этого слова отсутствует.

Подобное понимание жилищной потребности позволяет достаточно четко проводить разграничение между нормами различных отраслей права, регулирующих отношения в данной сфере, в первую очередь между гражданским и жилищным правом. Так, для удовлетворения жилищной потребности в широком смысле (как обладание материальным благом) не требуется особого правового инструментария, для этого достаточно веками разработанной системы норм гражданского законодательства в части купли-продажи, мены, залога и т.п. Для удовлетворения жилищной потребности в узком смысле слова (как потребности в проживании) требуется особая правовая регламентация, выразившаяся в формировании самостоятельного жилищного законодательства.

Виды жилищной потребности. Большинство исследователей потребностей не видят сложностей с отнесением жилищной потребности к той или иной группе. Классически такая потребность считается материальной (а не духовной или социальной), связанной с обеспечением средств к существованию (а не к группе потребностей, связанной со всесторонним развитием личности), естественно-исторической (а не потребность преимущественная духовная и потребность материальная и духовная одновременно). Таким образом, потребность в жилище трактуется как самая элементарная физиологическая потребность (наряду с пищей и одеждой), которая возникает у человека с момента его появления в качестве биологического вида <1>. Вместе с тем в современном мире жилищная потребность перестала быть элементарной необходимостью, не может рассматриваться только как необходимость уберечься от холода и иных природных неудобств. В жилище проходит большая часть жизни человека, его личная и семейная жизнь. Наличие достойного жилья является одной из основных характеристик социального статуса человека, по которой происходит оценка его успешности, и т.д. В этой связи жилищная потребность должна характеризоваться большим преобладанием в ней социального, а не биологического. Следствием такого подхода является разграничение понятий "обычная потребность", "нужда" и "прихоть", а также выделение разумных и неразумных потребностей.

-----  
<1> См., например: Иванчук Н.В. Социологические проблемы изучения потребностей: Курс лекций. Свердловск, 1975. С. 31 - 34.

Выделение разумных и неразумных, или рациональных и нерациональных, потребностей можно считать традиционным взглядом ученых всех направлений, занимающихся вопросами потребностей. Критерием подобных классификаций, в частности, в социологических науках выступает "соответствие потребностей личности тем или иным нормам, существующим в обществе" <1>. Так что же здесь первично: норма права, содержание которой изначально подразумевает разумность закрепленных в ней положений, или потребность, разумность которой должна предопределять норму права? В существующих теоретических воззрениях преобладает первая позиция - закрепленное нормой права правило изначально разумно. Так, неразумные потребности делят на две группы: неразумные по существу и неразумные в данный исторический период времени. Примером второй группы норм является потребность в 15 кв. м жилья на человека (при установленных в советское время 9 кв. м) <2>.

-----  
<1> Иванчук Н.В. Потребности социалистической личности. С. 49.

<2> Иванчук Н.В. Социологические проблемы изучения потребностей. С. 37.

Перед тем как дать содержательную характеристику данному вопросу, будет нелишне заметить, что о разумных потребностях много говорили и советские цивилисты <1>, однако их подход к разумности потребностей был однобоким - практически все объяснялось через призму "ответственности" советского человека, который должен был осознавать, что разумно лишь то, что может дать тебе государство. На основании этого выработывались концепции необходимости формирования у советских людей только разумных потребностей. Этим объяснялась и борьба с нетрудовыми доходами.

-----  
<1> Изучение этого вопроса - самостоятельное направление исследования. Вопросы разумных потребностей, их характеристика, влияние на формирование законодательства уже долгое время вызывают интерес у правоведов. Так, например, В.Ф. Маслов писал: "Назрела задача организовать изучение качественного содержания и количественного объема потребности отдельного человека, индивида и на этой основе создать некую динамическую модель индивида-потребителя, в которой были бы учтены... научно обоснованные показатели о разумных потребностях..." (Маслов В.Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР. Харьков, 1968. С. 125, 126). Однако эти исследования так и не были проведены.

В основу разработки теории разумных потребностей был положен идеологический постулат - "трудящиеся граждане могут ставить вопрос об удовлетворении их потребностей... исходя из разумно возможного, реального, из того, чем общество располагает, которое не может дать больше, чем оно производит" <1>. Таким образом, разумные потребности трактовались узконаправленно: 1) разумные потребности объяснялись только через экономический критерий - возможности государства; 2) только государство выступает "мерилом" разумных потребностей, устанавливая в нормах права определенные их критерии.

-----  
<1> Баринов Н.А. Указ. соч. С. 37.

Желание обладать объектом для проживания всегда является разумным, причем с точки зрения как индивидуальной потребности (она изначально всегда разумна, поскольку является отображением личностных характеристик субъекта и его внутренних ощущений), так и общественной потребности. Однако оценить свою потребность (как разумную или нет) лицо может только с точки зрения объективных факторов. Объективно существующие критерии дают основание для квалификации потребности индивида в качестве разумной или нет.

Безусловно, на первый план выходит позиция законодателя, оттолкнувшись от которой можно попытаться выявить, разумная или неразумная потребность сформировалась. При этом следует обратить внимание на два момента.

1. Если законодатель запрещает удовлетворение потребности путем введения негативных последствий, связанных с ее удовлетворением, то перед нами пример неразумной потребности.

Однако, как представляется, неразумная потребность - это необязательно потребность, реализация которой недопустима законом. Так, потребность курить всегда приводится в качестве примера неразумной потребности. Однако на ее удовлетворение работает множество компаний, получающих миллиардные прибыли. Ее видимая объективная неразумность перечеркивается субъективным осознанием данной потребности и формированием интереса в ее удовлетворении,



который на законодательном уровне трансформируется в соответствующее субъективное право на приобретение сигарет. Иначе говоря, государство объективно признает существование такой потребности, что могло бы дать основание для квалификации ее в качестве разумной. Однако все государства в мире предпринимают попытки борьбы с данной потребностью, что выражается в различных ограничительных мерах, т.е. в ряде случаев закон не может бороться с неразумной потребностью запретом в ее удовлетворении (под страхом ответственности). Это не дает основания для квалификации такой потребности в качестве разумной <1>, хотя большинство неразумных потребностей квалифицируется именно как преступления или правонарушения (вводится прямой запрет на их удовлетворение). Иллюстрацией этого в жилищной сфере советского периода может быть установленный запрет на приобретение в собственность жилого помещения площадью больше, чем определено в законе. Сегодня в отношении жилых помещений таких требований нет, значит, можно констатировать, что желание иметь жилые помещения любого размера (количественный критерий) и любого технического состояния (качественный критерий) само по себе является разумным.

-----  
<1> Как писал П.И. Новгородцев, "государство имеет дело с общей и разумной сущностью всех, а не с частным и своеобразным положением каждого" (Новгородцев П.И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. СПб., 2000. С. 226).

2. Неразумная потребность - это такая потребность, для удовлетворения которой избираются ошибочные (но в целом разрешенные) пути и способы ее удовлетворения.

Соответственно, необходимость в приобретении жилого помещения любых размеров и любого качества - это разумная потребность, поскольку существует большое количество соответствующих правовых средств, благодаря которым нужный результат может быть достигнут. В силу этого считать желание иметь жилье площадью в 25 кв. м на одного человека при установленных органом местного самоуправления 15 кв. м неразумной потребностью, без конкретизации допустимых законом способов его удовлетворения, неправильно. Другое дело, если такая потребность связана с избранием ошибочного способа ее удовлетворения - получение жилья такой площади именно от государства, что делает такую потребность неразумной.

Следовательно, основным критерием разумности или неразумности потребности является то, что потребность гипотетически может быть удовлетворена в рамках действующего законодательства и без его нарушения (т.е. существуют законные приемы и способы). С точки зрения жилищной потребности следует заметить, что значение подобного деления в настоящее время видится лишь с позиции оценки "ожиданий населения" и прогнозов государственной социальной политики в данной области отношений. Более перспективным с практической точки зрения выглядит рассмотрение вопроса о соотношении понятий "нужда", "потребность" и "прихоть". В основном данная дискуссия ведется в ракурсе соотношения потребности и нужды.

Относительно разграничения нужды и потребности в науке существует две основные позиции.

1. Нужда - состояние, существующее объективно, тогда как потребность - субъективное явление; когда нужда осознается - она становится потребностью.

2. И нужда и потребность - явления объективно-субъективные, и та и другая есть проявление необходимости, но потребность можно удовлетворить, а нужда - то, что не может удовлетвориться совсем или не удовлетворяется в течение продолжительного периода времени <1>.

-----  
<1> Более подробно см.: Иванчук Н.В. Потребности социалистической личности. М., 1986. С. 7 - 9.

Последняя позиция не представляется значимой и правильной по нескольким причинам. Во-первых, подобное деление не имеет для правовой науки (а тем более практики) какого-либо значения. Если с ней согласиться, тогда нужно признать, что отсутствие денежных средств для приобретения более комфортного для семьи жилого помещения должно считаться жилищной нуждой, что вряд ли является правильным. Во-вторых, с точки зрения авторов, придерживающихся данной точки зрения, при удовлетворении нужды "субъективный момент выражен слабо или вообще отсутствует" <1>, что означает отказ субъекта от "второстепенных" атрибутов желаемого блага (для изголодавшегося человека вкусовые качества пищи не имеют значения, как и сервировка стола). Тогда будет справедливым и такое утверждение: человек, живущий в аварийном жилье, согласится на любое, лишь бы проживание в нем не угрожало его жизни и жизни членов его семьи.

-----  
<1> Там же. С. 8.

Думается, что спорность подходов к пониманию нужды и потребности связана с тем, что авторы не проводят различий в природе указанных явлений. Если сама потребность может быть разумной и неразумной, то разграничение "нужды - прихоти" имеет значение в контексте ее удовлетворения и выступает в качестве критерия такого удовлетворения. Таким образом, при оценке степени удовлетворения потребности с точки зрения общественных критериев и соответствующие фактические жизненные (жилищные) условия или их отсутствие могут признаваться нуждой, обычной потребностью или прихотью. Иными словами, следует говорить об уровне удовлетворения жилищной потребности с объективной стороны.

Нужда - это такой уровень удовлетворенности жилищной потребности, который выступает критерием участия государства в решении жилищного вопроса. Важность субъективной оценки нужды проявляется в том, что объективное существование нужды еще не может означать принудительного ее удовлетворения. Мало того, чтобы государство признало факт наличия нужды и приняло на себя определенные обязательства, необходимо, чтобы субъект не только осознал данный факт (своей нужды), но и проявил интерес в его удовлетворении. И тогда данный интерес (при существующем законодательстве) приобретет характеристику либо законного интереса, либо субъективного права.

Критерий нужды всегда является отражением объективных экономических возможностей государства. Однако при оценке эффективности удовлетворения жилищной нужды необходимо учитывать не только экономические возможности самого государства, но и иные факторы, в частности социологические. Примером такого комплексного подхода могут служить современные программы правового мониторинга. Опубликованные данные позволяют авторам делать следующий вывод: "Важной составной частью правового мониторинга является изучение общественного мнения граждан по основным вопросам социальной сферы. Ориентируясь на мнение граждан, степень их удовлетворенности представляемыми в социальной сфере услугами, можно с определенной вероятностью выявить проблемы, нуждающиеся в дополнительной правовой регламентации" <1>. Настораживает только то обстоятельство, что в таких программах недостаточно внимания уделяется жилищной потребности. В частности, указывается, что обеспечение населения жильем относится к социальной сфере лишь "в отдельных случаях" <2>.

-----  
<1> Чеснокова М.Д. [Правовой мониторинг в социальной сфере](#) // Журнал российского права. 2009. N 4. С. 27.

<2> Если процитировать дословно, то мысль автора выглядит следующим образом: "К социальной сфере, как правило, относят вопросы образования, науки, культуры, здравоохранения, социального обеспечения, в отдельных случаях - обеспечение населения жилыми помещениями, а также обеспечение экологической безопасности" (Там же. С. 20). Для примера приведены статистические данные в отношении Национального проекта в жилищной сфере. На вопрос "Слышали ли Вы о национальных проектах в области обеспечения населения жильем?" в 2008 году ответили так: хорошо осведомлены (17%), что-то слышали о них (67%), ничего не слышали о них (16%).

Прихоть - это завышенный уровень удовлетворенности жилищной потребности. На первый взгляд в условиях рыночной экономики, когда приобретение жилых помещений не ограничивается по количеству, размеру, стоимости, ставить вопрос о прихоти нецелесообразно. Вместе с тем обоснованно аргументировать позицию о введении налоговой шкалы <1> без надлежащего обоснования существования завышенного уровня удовлетворенных потребностей, думается, невозможно. Именно удовлетворение таких завышенных (по сравнению с обычными) потребностей породило существование данной проблемы.

-----  
<1> Имеется в виду "налог на роскошь".

О завышенном уровне удовлетворенности потребности можно говорить в количественном выражении (количество жилых помещений и площадь) и качественном (требования к техническому состоянию и благоустройству). Если лицо приобрело более чем одно помещение, это свидетельствует о том, что жилищная потребность удовлетворена на завышенном уровне, поскольку позволяет предположить, что такое удовлетворение потребности вызвано необходимостью обладания материальным объектом (жилым помещением) в случае, когда желание удовлетворить потребность в проживании отсутствует.

Остается определиться с двумя другими критериями - площадью и техническим состоянием жилого помещения. Законодатель сегодня установил минимальные требования к обеспечению жильем социально незащищенных категорий граждан и обязательные требования к жилым помещениям. Думается, что они могут использоваться только для разграничения нужды и обычной потребности. Прихоть же можно рассматривать как такую удовлетворенную потребность, которая

вызвана необходимостью удовлетворить потребность в проживании, но в объекте, размеры которого превышают уровень средних.

Учитывая изложенное, в цепочке "нужда - прихоть", очевидно, напрашивается выделение удовлетворенной потребности на обычном, среднем уровне. Поэтому правильнее рассматривать уровень удовлетворения потребности как "нужда - обычная потребность - прихоть". Что же считать обычным уровнем удовлетворенности жилищной потребности (обычной потребностью)? С практической точки зрения, вероятно, этот вопрос следует считать самым непростым. С теоретических же позиций можно сформулировать правило о том, что обычный уровень удовлетворения жилищной потребности - это фактическая обеспеченность жилым помещением для проживания, выведенная на основе данных статистического учета о среднем уровне обеспеченности площади на человека (в масштабе страны или конкретного органа местного самоуправления) и уровня благоустройства (по стране или по конкретному региону).

Это позволит не только более грамотно подойти к вопросу о "налоге на роскошь" (в части жилых помещений), но и поставить вопрос об изменении позиции законодателя по вопросу о запрете лишения жилого помещения (в случае неисполнения обязательств), если это помещение является для лица единственным местом жительства. Подход законодателя к этим ситуациям просто обязан быть дифференцированным в зависимости от того, какая жилищная потребность в данном случае удовлетворена: на уровне нужды, обычной потребности или прихоти.

Обратимся еще к некоторым характеристикам жилищной потребности. Так, при анализе юридической литературы нам встретилось утверждение о том, что жилищная потребность возникает с момента рождения, сохраняется на протяжении всей жизни, носит постоянный характер <1>. Однако такая оценка потребностей в целом и жилищной потребности в частности требует определенных уточнений. Так, достаточно безапелляционными выглядят утверждения о постоянном характере жилищной потребности и ее сохранении на протяжении всей жизни. Уже давно известен "закон возвышения потребностей". Все без исключения исследователи утверждают, что потребности человека постоянно растут, расширяются, изменяются. Наверное, в отношении жилищной потребности было бы правильным утверждать, что она меняется как в количественном выражении - иметь больше жилищ (жилищная потребность в широком смысле), так и в качественном (иметь более комфортное (в том числе и по размеру) жилое помещение).

-----  
<1> Жилищные права и обязанности советских граждан (по законодательству Союза ССР и Укр. ССР): Юридический справочник / Отв. ред. В.П. Цемко. Киев, 1988. С. 5.

Вместе с тем в последнее время в экономической науке встречаются попытки доказать, что данный "закон" не имеет универсального значения, не учитывает определенные мировые экономические тенденции, сводит все к рациональному поведению субъектов, а его последователи, по сути, были зажаты идеологическими рамками <1>. Не пытаясь подтвердить или опровергнуть действие экономических законов (тем более таких фундаментальных) применительно к жилищной потребности, заметим, что в истории человечества жилищная потребность видоизменялась с точки зрения комфорта и удобства самих жилых помещений с учетом существующего уровня технических возможностей, а также стремления большинства людей получить постоянное пользование жильем (т.е. немаловажное значение отводится правовому основанию (конкретному субъективному праву) на жилое помещение).

-----  
<1> Более подробно см.: Щербанин Ю.А. Ресурсы и потребности: внешнеэкономический аспект: Дис. ... д-ра экон. наук. М., 1997.

Стремление "жить лучше" постоянно растет, и это отмечалось еще в дореволюционных работах, хотя жилищный вопрос еще практически не ставился <1>. И это связано не столько с объективными обстоятельствами в виде роста состава семьи, сколько с внутренними потребностями большинства людей. Чем больше жилье, тем комфортнее себя в нем ощущает человек как с точки зрения своего социального статуса, так и с точки зрения психологического комфорта. В социальной антропологии отмечается, что человек заявляет о себе как существо вечной неудовлетворенности <2>. Хотя возможны расхождения в субъективной и объективной оценках факта удовлетворения жилищной потребности и в "обратном" направлении. Субъективно человек вполне удовлетворен тем жилым помещением, которое он занимает, однако с точки зрения объективной оценки проживание в таком жилом помещении не может рассматриваться как удовлетворенная жилищная потребность. Однако такая ситуация является всего лишь свободой выбора соответствующего лица.

-----  
<1> "Люди не имеют ни имущества, ни даже постоянных жилищ", другие категории лиц "проявляют стремление пользоваться постоянным жилищем" (Вернер И. Указ. соч. С. 2).

<2> Кальной И.И. Указ. соч. С. 140.

Можно гипотетически представить, что государство готово решить жилищные проблемы всех без исключения своих граждан, предоставив им благоустроенные жилые помещения. Возможно ли с правовой точки зрения введение обязанности лиц по переселению в такое жилье, даже если их помещения не отвечают требованиям благоустроенности и, возможно, площади? Ответ на этот вопрос, конечно, следует дать отрицательный. Учет субъективной составляющей жилищной потребности (оценки своих жилищных условий как потребности, формирование интереса в ее удовлетворении) должен иметь для права такое же значение, как и объективный (фактическое наличие жилищной потребности).

Удовлетворение жилищной потребности. В юридической литературе нет особой полемики по вопросу о способах удовлетворения жилищной потребности, хотя очевидно наличие двух основных позиций. Согласно одной, наиболее распространенной, имущественные потребности обеспечиваются различными гражданско-правовыми средствами (в частности, общими и специальными) <1>. Другая точка зрения представлена мнением О.А. Красавчикова, который, затрагивая вопросы об удовлетворении потребностей, поддерживает высказанное К. Марксом утверждение о том, что любая потребность удовлетворяется только конкретной вещью, а не теми отношениями, в которые вступает лицо. Причем лица, предоставляющие жилые помещения (в частности, органы государственной власти), не могут непосредственно удовлетворить жилищные потребности, а лишь обеспечивают, доставляют определенные материальные блага, которыми и удовлетворяются известные потребности граждан <2>.

<1> Прямо об этом говорит Н.А. Баринов. Подобные утверждения можно встретить в достаточно большом количестве работ советского периода. Так, к формам удовлетворения потребностей граждан относят передачу в пользование граждан имущества, личную собственность граждан (см.: Грибанов В.П., Чешка З. Гражданско-правовое регулирование отношений по удовлетворению потребностей граждан. М., 1989. С. 17, 18). К "каналам", через которые удовлетворяются потребности граждан, относят правоотношения, а соответствующим правовым средством их удовлетворения при этом называются субъективные права (Яковлев В.Ф. Структура гражданского правоотношения как средство удовлетворения потребностей С. 12, 13). Особо выделяют обязательственные отношения как средство удовлетворения потребностей (Яковлев В.Ф. Совершенствование правового регулирования отношений по удовлетворению потребностей граждан. С. 13).

<2> Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права. С. 53, 54.

Бесспорно, что конечным результатом удовлетворения жилищной потребности выступает фактическое обладание конкретным жилым помещением. Однако для более четкого выражения собственной позиции позволим себе высказать несколько соображений по этому поводу.

Во-первых, предоставление (или приобретение) жилого помещения не всегда может рассматриваться как удовлетворение жилищной потребности. Это связано с несколькими обстоятельствами. Так, человек может приобрести жилое помещение, не отвечающее его запросам и желаниям, только потому, что оно ему доступно по финансовым соображениям; предоставленное по договору социального найма жилое помещение может не подходить по месту его расположения (известно, что законодательство устанавливает одно требование - нахождение жилого помещения в черте соответствующего населенного пункта). Иными словами, жилое помещение есть, а жилищная потребность остается неудовлетворенной (в первую очередь с субъективной стороны, хотя, возможно, и с объективной тоже).

Во-вторых, указанное выше предложение о разграничении понимания жилищной потребности в двух смыслах предопределяет и дальнейшую характеристику удовлетворения потребности. Так, если рассматривать жилищную потребность в широком смысле, то на первый взгляд удовлетворить ее может только сам объект. Однако указание только на объект было бы неполным, поскольку для лица, удовлетворяющего потребность, важно не только наличие жилого помещения, но и конкретное субъективное право, благодаря которому у него возникнут возможности использовать его в соответствии с теми целями, которые ставились при удовлетворении потребности. В этом случае жилищная потребность удовлетворяется наличием субъективного права на соответствующее жилое помещение.

Если же рассматривать жилищную потребность в узком смысле, то дальнейшая цепочка выглядит так: потребность в проживании (а значит, потребность в субъективном праве, где одним из правомочий выступает возможность пользования (проживания)) - удовлетворение потребности путем осуществления данного права (фактическое проживание). Например, если лицо, приобретая субъективное право собственности на несколько жилых помещений, не использует их для проживания, а при этом проживает постоянно в гостинице, следует признать, что жилищная потребность данного человека удовлетворена номером в гостинице (проживанием в нем), а не фактом существования субъективного права собственности на конкретные жилые помещения.

Таким образом, критерием удовлетворения жилищной потребности должен стать факт использования соответствующего жилого помещения для проживания, а удовлетворяет жилищную потребность не объект (жилое помещение) сам по себе и не заключенный договор или конкретное субъективное право на жилое помещение, а факт его использования для проживания. Поэтому в связи с удовлетворением жилищной потребности необходимо различать удовлетворение жилищной потребности с субъективной и объективной точки зрения, так как мы уже отмечали, что оценка удовлетворения данной потребности может быть как внутренней (самим субъектом), так и внешней (объективной).

Но прежде чем переходить к вопросу об оценке удовлетворения жилищной потребности, следует дать ее характеристику в качестве ценности. Сама потребность является в известном смысле определенной ценностью как для индивида, так и для общества в целом. Закрепление в Конституции РФ права на жилище в качестве основного права человека свидетельствует об официальном признании государством ценности данной человеческой потребности и ее значимости для дальнейшего поступательного развития общества.

Однако с точки зрения индивидуальных интересов важно признание ценностью не только самой потребности, но и блага, по поводу которого возникает эта потребность. Такими благами являются объект (жилое помещение) и проживание в нем <1>. Следовательно, применительно к жилищной потребности следует отметить, что и потребность, и благо, на которое она направлена, являются ценностью (в отличие от ряда иных потребностей <2>).

-----  
<1> Примечательно в связи с этим высказывание П.И. Новгородцева, которое следует привести полностью: "Проповедовать русским, что внешние формы жизни не важны, все равно, что людям, пострадавшим от долгого пребывания в тесном и душном помещении, говорить, что для них неважно перейти в светлый и просторный дом. Конечно, жить в светлом доме - не значит иметь все, что нужно для полноты человеческого существования; но во всяком случае это такое наглядное и бесспорное благо, ценность которого нет необходимости доказывать и защищать" (Новгородцев П.И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. СПб., 2000. С. 16).

<2> Потребность и интерес часто не совпадают с ценностью. Голод - это не ценность, а вот хлеб - ценность.

Ценность объекта (жилого помещения) проявляется в двух аспектах: 1) материальный объект, имеющий денежную оценку, защищающий от внешних природных негативных условий; 2) объект, способный скрыть от всех третьих лиц привычки, образ жизни (т.е. то, что охватывается понятием "частная жизнь"), который предназначен для защиты личной сферы человека.

Подобные характеристики жилого помещения далеко не новы. Повторяя, акцентируя внимание на них, преследовалась цель показать, что любая из этих черт жилого помещения может стать причиной формирования жилищной потребности. В ряде случаев две эти составляющие неразделимо сосуществуют и отдать "пальму первенства" одной из них невозможно. Единственным принципиальным уточнением здесь является то обстоятельство, что только наличие желания использовать жилое помещение для проживания (неважно - на временной или постоянной основе) дает основание для его квалификации в качестве жилищной потребности в собственном (узком) смысле слова. Особенностью жилья как ценности также является то, что процесс удовлетворения с его помощью жилищной потребности растянут во времени. Таким образом, удовлетворение жилищной потребности - определенный длительный процесс, а не одномоментный акт. Поэтому так важно учитывать не сам факт предоставления (или приобретения) жилого помещения в качестве удовлетворенной потребности, а нахождение в нем.

Вместе с тем, наверное, не стоит и чересчур преувеличивать роль жилого помещения и его места в жизни человека. Так, существует утверждение о том, что "жилище прежде всего является тем объектом, который превращает человека в биологический вид, в человека как субъекта социального отношения, как субъекта прав и обязанностей" <1>. Возникает вполне закономерный вопрос: если нет жилища (опять же непонятно, что понимается под этим) - человек не есть биологический вид? Конечно, любой человек как существо, наделенное разумом, должен осознавать свое бытие как проблему. Возврат к далекой гармонии человек-природа невозможен, вернее, возможен, но на качественно ином уровне. Однако, несмотря на это, думается, что конституционное право на жилище направлено не столько на защиту и создание возможностей наличия жилища, сколько на факт наличия достойного жилища, создание возможностей для улучшения жилищных условий (при желании самого человека). Безусловно, считая жилое помещение одним из самых важных объектов в жизни человека, а жилищный вопрос - одним из самых социальных, все-таки полагаем, что отрицать биологическую сущность человека на основании факта наличия или отсутствия жилого помещения неправомерно (это не отвечает воззрениям ни приверженцев нормативизма, ни тем более сторонников естественного права).

<1> Батова О.В. [Понятие жилищно-правовых договоров](#) и место жилищного права в отечественной системе права // Юрист. 2006. N 3.

Оценка удовлетворения жилищной потребности. Внешняя оценка факта удовлетворения жилищной потребности должна проводиться в двух направлениях. Первое - минимальные требования к объекту. Второе - субъективное право на жилое помещение. И если в отношении объективной оценки качества и размера самого жилого помещения необходимо обратиться к исследованиям в области прав на достойное человеческое существование, то какое основание проживания в жилом помещении считать удовлетворением жилищной потребности, а какое нет - вопрос, несомненно, более сложный.

Представляется, что чем меньше будет расхождение между субъективной и объективной оценкой факта удовлетворения жилищной потребности, тем в большей степени государство может считать себя социальным, тем в большей степени можно говорить о реализации закрепленного в [Конституции](#) РФ права на жилище. О праве на достойное человеческое существование одним из первых среди российских правоведов заговорил В. Соловьев <1>. Более последовательную работу в этом направлении провел П.И. Новгородцев. В основном он ратовал лишь за провозглашение этого права, хотя им предприняты серьезные попытки и к определению его содержания. В частности, он отмечал, что определить точно, где начинается образ жизни, достойный человека, нельзя; можно пойти только от обратного и определить, что является недостойным образом жизни <2>, т.е. положительного содержания право на достойное человеческое существование иметь не может.

-----  
<1> В большей степени ученый делал акцент на том, что достойное человеческое существование подразумевает права на средства к существованию; право на физический отдых и право на досуг для своего духовного совершенствования.

<2> Новгородцев П.И. Сочинения / Сост. вступ. ст. и прим. М.А. Колерова, Н.С. Плотникова. М., 1995. С. 321 (Библиотека духовного возрождения).

Уровень достойной жизни определяется исходя из потребностей или, точнее, благодаря разнообразию потребностей, поэтому очень сложно определить границу "достойного" и "недостойного" уровня жизни. Вероятнее всего, таким критерием должен выступить уровень удовлетворения потребности.

Однако здесь возникают субъективные моменты, уловить и конкретизировать которые достаточно сложно. Во-первых, П.И. Новгородцев не отрицает, что "предел, за которым начинается недопустимая крайность" <1>, свой в "каждом обществе", в "каждом положении". Означает ли это учет исторической эпохи, разных стран или даже различных территорий одной страны? Во-вторых, "низший предел" даже в конкретных примерах точно определить невозможно. "Можно спорить о восьми- или девятичасовом рабочем дне, но совершенно очевидно, что 15 или 18 часов работы есть бессовестная эксплуатация", - пишет П.И. Новгородцев <2>. Диапазон такой крайности достаточно показателен. У крайности не может быть диапазона - от и до, крайность - это четко фиксированный уровень, переступить который нельзя.

-----  
<1> Там же. С. 324.

<2> Там же.

В определении этой крайности П.И. Новгородцев отводит основную роль позитивному праву. Но очевидно, что право должно чем-то руководствоваться при установлении этих условных норм (это могут быть объективные экономические условия, сложившиеся на данный момент в данном государстве, а могут быть и сугубо политические факторы). В современной литературе мерилom такого минимума называется идея естественного права, переход этого предела ведет к разрушению общества <1>. В специальных исследованиях данного вопроса авторы уклоняются от попыток определить подобные критерии <2>, одновременно с этим утверждая, что правовые гарантии достойной жизни должны распространяться не только на социально незащищенные категории лиц, а на всех граждан общества <3>.

-----  
<1> Кальной И.И. Указ. соч. С. 110.

<2> Чепурин В.В. Право человека на достойную жизнь и состояние его осуществления в современном российском обществе (теоретико-правовой анализ): Дис. ... канд. юрид. наук. Владимир, 2005.

<3> Гурлев А.В. Право человека на достойную жизнь как основная ценность социального государства (теоретико-правовой аспект): Дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2001. С. 15.

Вместе с тем вести речь о достойном уровне жизни (в рассматриваемом ракурсе) можно только тогда, когда отсутствует такой уровень удовлетворения жилищной потребности, как нужда. Каковы критерии жилищной нужды?

В современном жилищном законодательстве как минимум должны присутствовать нормы, определяющие низший предел требований к жилому помещению. Такими объективными критериями, установленными действующим законодательством, можно назвать: легальное определение понятия жилого помещения; виды жилых помещений; основания признания помещений непригодными для проживания. Однако федеральное законодательство отказалось от установления минимальных стандартов площади жилого помещения даже применительно к договору социального найма, отдав этот вопрос на усмотрение органов местного самоуправления. Думается, что объективные критерии факта удовлетворения жилищной потребности (минимальные границы) могут устанавливаться только едиными для всех граждан Российской Федерации (при этом в отношении различных муниципальных образований вполне может быть сохранено правило об установлении таких норм самостоятельно, но на уровне не ниже федерального минимального компонента).

В дополнение к сказанному можно привести следующий пример. Он касается ситуации с нормами площади по договору социального найма. Так, известно, что в ЖК РФ установлены две нормы площади: учетная норма (определяет уровень нуждаемости) и норма предоставления (применяется при предоставлении жилого помещения). Единственным законным требованием к их соотношению является то, что вторая (предоставления) не должна быть меньше первой (учетной). Однако нигде не запрещается их равенство! К чему может привести и приводит на практике такая "разумная" норма? К тому, что большинство органов местного самоуправления пошли именно по этому пути и приравнивали в своих нормативных актах две эти нормы. Например, в Иркутске две эти нормы равны 15 кв. м на одного человека. Семья встает на очередь при степени нуждаемости 14 кв. м, ожидает долгие годы и в итоге получает жилье размером 15 кв. м на одного человека. Жилищные условия семьи улучшились на 1 кв. м! Ничто, кроме очередного недоверия к государственной власти, отсутствия веры в справедливые законы, не может быть результатом подобных, изначально "разумных", норм законодательства. Не может законодательство допускать ситуацию, при которой человек, официально признанный нуждающимся (т.е. его жилищная потребность государством признана нуждой), может быть переведен в разряд лиц, чья жилищная потребность считается удовлетворенной. Очевидно, что между учетной нормой и нормой предоставления должен существовать определенный разумный минимальный разрыв, дающий человеку действительно ощущение удовлетворения его жилищной потребности.

Применительно к техническому состоянию жилого помещения и уровню его благоустройства законодательное регулирование более полно. Тем не менее и здесь существуют определенные проблемы. Так, одним из требований к жилому помещению, указанному в п. 25 Постановления Правительства РФ <1>, является наличие естественного освещения, в нем также предусмотрено "отношение площади световых проемов к площади пола", нарушение которых является основанием для признания помещения жилым. Вместе с тем в разделе III данного документа, который содержит основания для признания жилого помещения непригодным для проживания, несоблюдение данных требований не названо в качестве оснований для непригодности, т.е. помещение "должно отвечать установленным требованиям", но если не отвечает, то никакого правового реагирования в данной ситуации не предусмотрено.

-----  
<1> [Постановление](#) Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

Подведем итоги. В действующем жилищном законодательстве наблюдаются попытки отказаться от установления четких критериев, в соответствии с которыми можно оценить уровень удовлетворения жилищной потребности. Именно уровень нужды мог бы стать определяющим для установления грани достойного и недостойного уровня жизни. Отсутствие таких объективных критериев не позволяет однозначно ответить на вопрос об удовлетворении жилищной потребности для большинства граждан страны. На протяжении многих лет называются причины, объясняющие невозможность решения жилищного вопроса. Так, в советский период в качестве таковых назывались: ссылки на Великую Отечественную войну, "наследие" царской России, резкое увеличение числа городского населения <1>. В 90-е годы XX в. можно встретить отсылки к неправильному ведению жилищного хозяйства, к недостаточности финансовых средств. Сейчас можно говорить о глобальном экономическом кризисе. Эти причины больше отвечают на вопрос, почему нельзя решить жилищную проблему для всех, однако не позволяют объяснить, почему государство отказывается от установления объективных критериев уровня удовлетворения жилищной потребности.

<1> Шнеерсон А.И. Что такое жилищный вопрос. М., 1959. С. 61 - 63. Об этом же, с классическим для того времени противопоставлением, что у "нас" - хорошо, а "там" - плохо: Шпилов М.А. Жилищный вопрос при капитализме и социализме. М., 1964.

Какие основания проживания в жилом помещении (какие субъективные права) можно считать удовлетворением жилищной потребности? Можно пойти по легкому пути и указать, что те основания, которые носят временный характер, не могут рассматриваться в качестве надлежащего способа удовлетворения жилищной потребности, тогда как проживание на бессрочной основе дает основания для рассмотрения его в качестве такового. Таким образом, чтобы считать жилищную потребность удовлетворенной, с объективной точки зрения нужно стремиться к тому, чтобы все граждане России имели жилье на праве собственности или проживали в жилом помещении по договору социального найма. Те, кто живет в общежитии, служебном жилом помещении, снимает жилье по договору коммерческого найма, а тем более выступает временным жильцом или поднаймателем, не могут считаться лицами, удовлетворившими свою жилищную потребность. Особняком стоят члены семьи нанимателя и члены семьи собственника. И если в отношении первых законодатель достаточно последователен на протяжении многих лет (речь идет о равных с нанимателем правах по пользованию жилым помещением), поэтому их проживание также можно оценивать в качестве постоянного, то правовое положение вторых постоянно меняется.

Однако такой путь решения вопроса является только одной гранью объективной оценки удовлетворения жилищной потребности и не может полностью к ней сводиться. Во-первых, потому, что не следует забывать о сочетании субъективного и объективного в оценке удовлетворения жилищной потребности: можно всю жизнь жить на съемных квартирах и считать свою жилищную потребность полностью удовлетворенной. Во-вторых, временность и постоянность проживания в жилом помещении должны быть дополнены еще одним объективным критерием - стабильностью <1> (не по срокам, а по существу) проживания в жилом помещении.

-----  
<1> О стабильности в жилищных отношениях говорилось давно, однако стабильность понималась и понимается именно через призму срочности и бессрочности, что не представляется правильным. В первую очередь под стабильностью следует понимать "отсутствие перемен", неизменность.

Любое основание проживания, которое избирает гражданин по своему усмотрению, должно давать ощущение стабильности проживания, даже если оно ограничено определенным сроком. Ситуация с членами семьи собственника - наглядный пример ее отсутствия. От практически безграничного господства над жилым помещением до ситуации полнейшего бесправия и невозможности защитить себя от произвола собственника - вот правовой путь категории члена семьи собственника всего за 16 лет! Достаточно принципиальные изменения ожидают данные категории после принятия проекта Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ" <1>. Можно сказать об отсутствии стабильности также у категории бывших членов семьи собственника (в том числе несовершеннолетних детей), временных жильцов (в связи с неутраченной дискуссией о возможной характеристике их статуса в качестве ссудополучателей), нанимателей по договору коммерческого найма (в частности, в отношении оснований для расторжения договора со стороны наймодателя) <2> и даже собственника жилья (например, в отношении изменившихся правил при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, на основании которых собственник теперь не может потребовать переноса его жилого помещения на другое место).

-----  
<1> Достаточно серьезно сокращается перечень лиц, которые смогут быть отнесены к категории членов семьи собственника жилого помещения. Члены семьи приобретают право на установление социального usufructa, возможности по пользованию жилым помещением сокращаются.

<2> В частности, мы обращаем внимание на [ст. 687 ГК РФ](#), где дан закрытый перечень оснований для расторжения договора со стороны наймодателя (ср. со [ст. 619 ГК РФ](#) в отношении договора аренды), однако это не препятствует на практике повсеместно включать в договор коммерческого найма условие о том, что собственник в любой момент (предупредив нанимателя за определенный, как правило, непродолжительный срок) имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Стабильность - это основной признак права, выделяемый как философией, так и теорией права. Применительно к проживанию в жилом помещении и к жилищной потребности он должен приобретать гипертрофированные черты. Именно в данном случае гипертрофированность - только во благо, а не во вред. Стабильность проживания в жилом помещении в настоящее время



законодательно гарантирована конституционным постулатом - недопустимостью произвольного лишения жилища. Как правило, произвольность трактуется всеми одинаково - это не основанное на законе лишение права на жилое помещение. Однако законодатель позволяет достаточно серьезные отступления от данного конституционного принципа, меняя правовое положение отдельных (многочисленных) категорий граждан. Как следствие - появляются дополнительные возможности для прекращения субъективных прав на жилое помещение. При этом отсутствуют объективные критерии такого подхода, т.е. все основания выселения, которые установит сегодня законодатель, нельзя рассматривать как произвольные, поскольку они установлены законом.

Лицо, у которого возникает определенное субъективное право на жилое помещение, должно быть уверено в том, что содержание правомочий, входящих в его состав, не будет кардинально изменено в сторону уменьшения. Самый идеальный вариант - это неизменность (стабильность) содержания соответствующего субъективного права на весь период его существования. Однако мы ратуем даже не за него, а за сохранение хотя бы основных возможностей, входящих в состав соответствующих субъективных прав. Законодатель же изменяет содержание соответствующих субъективных прав, лишая управомоченных лиц именно тех из них, которые определяли существование данного права. Причем ситуация осложняется тем обстоятельством, что под "прикрытием" норм о делящемся характере правоотношений в жилищной сфере, независимо от того, в какой момент (до или после изменения норм законодательства) возникло соответствующее право, его содержание становится единым для всех лиц <1>. Отсюда следует единственно возможный вывод: такая ситуация недопустима, потому что лишает многие основания для проживания в жилом помещении характеристики надлежащих способов удовлетворения жилищной потребности независимо от срочного или бессрочного их характера.

-----  
<1> Пояснить данные утверждения достаточно наглядно можно в отношении категории членов семьи собственника: от наличия права следования за вещью (1995 - 2005 гг.) до одномоментной утраты данной возможности (2005 г. по наст. вр.). Причем судебная практика не учитывает момент возникновения соответствующего субъективного права и на момент рассмотрения спора применяет нормы действующего акта. Но ведь лица, приобретая соответствующее субъективное право, принимали решение в соответствии с действующим на тот момент законодательством, которое защищало интересы данной категории лиц, предоставляя им возможность сохранить право при смене собственника. На этом держалась вся стабильность их прав, которая была одномоментно разрушена решением законодателя.

Таким образом, жилищная потребность является тем основанием, на базе которого складываются жилищные отношения, значимость которых предопределяет необходимость особого правового регулирования.

### § 3. Черты современных жилищных отношений и их учет при правовом регулировании

Вопросы, связанные с содержанием и особенностями жилищных отношений, в настоящее время не только не исчерпаны, но и требуют переосмысления и оценки с учетом их изменений. Подобные изменения связаны с формированием частного жилищного фонда, а также с иными обстоятельствами, к которым, в частности, можно отнести психологические моменты (неподготовленность российских граждан к статусу собственника, иждивенческой настрой и т.п.), экономическими преобразованиями (в том числе финансовый кризис) и др. В рамках данного параграфа основной акцент будет сделан на чертах жилищных отношений, которые необходимо учитывать при их правовом регулировании.

Ученые, исследующие историю становления жилищного права, обращают внимание на следующие причины, повлиявшие на его формирование: политического характера, экономического свойства и социальные факторы <1>. На первых этапах развития советского общества определяющими факторами с политической точки зрения являются провозглашение рабочего класса как господствующего и, соответственно, установление ограничений для отдельных категорий граждан. Экономическими причинами, оказавшими свое влияние на становление жилищного права, можно считать ликвидацию частной собственности, установление приоритета государственной собственности, "формирование качественно новых имущественных отношений, связанных с уравнительным обеспечением трудящихся жильем" <2>. Изменение социальной структуры общества (деление на трудящихся и эксплуататоров) повлияло и на субъектный состав жилищных отношений. При этом первая группа улучшает свои жилищные условия за счет ограничений или лишения жилищных прав второй социальной группы.

-----  
<1> Верещак С.Б. Становление и развитие жилищного права в Советской России (1917 - 1991): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Чебоксары, 2006.

<2> Там же. С. 16.

В юридической литературе справедливо отмечается, что данные тенденции следует признать основными и в период с 1917 по 1941 год "государственная жилищная политика и обеспечивающая ее система жилищного законодательства сложились в своих основных чертах и в принципиально законченном виде..." <1>.

<1> Меерович М.Г. Социально-культурные основы осуществления государственной жилищной политики в РСФСР (1917 - 1941 гг.): Дис. ... д-ра истор. наук. Иркутск, 2004. С. 12, 13.

Характеристика современного состояния жилищных отношений и необходимых для них правовых средств, адекватных современным жизненным реалиям, ставит вопрос о необходимости анализа фактических жилищных отношений, существующих в данное время в России. Прежде всего, следует отметить, что они характеризуются ростом удельного веса частного жилищного фонда и стремлением государства уменьшить состав государственного и муниципального жилищного фонда, поскольку требуются большие финансовые затраты на его содержание. Одновременно с этим установление в Конституции РФ положения об отнесении России к социальному государству и закрепление в качестве одного из основных прав права на жилище означают обязательное участие государства в жилищных отношениях (но на принципиально иных основах, чем это было в советский период). Также следует обратить внимание еще на одну особенность складывающихся жилищных отношений - зачастую несвободный и недобровольный характер участия в них.

Суммируя вышесказанное, следует назвать черты отношений, которые дают основание относить их к жилищным.

#### 1. Государственное участие.

Участие публичных органов в отношениях по поводу жилых помещений следует считать жилищными отношениями, если они: а) являются следствием исполнения конституционно закрепленных положений о социальной защите отдельных категорий граждан путем решения их жилищных проблем; б) возникают в связи со значимостью объекта в масштабах отдельной личности и государства, что заставляет последнего устанавливать определенные ограничения применительно к его использованию.

#### 2. Вынужденность участия.

Большинство людей вынуждены сосуществовать в постоянном контакте с другими людьми, принимать решения сообща - таково современное устройство жилищной сферы. Индивидуальность принимаемых решений как минимум по количественному параметру может быть приравнена к коллективности. В этой связи жилищные отношения часто являются недобровольными, что, безусловно, требует продуманного регулирования. Исходя из этого, данная особенность может служить основанием для констатации наличия группы отношений, которую условно следует назвать "принудительные (обязательные) жилищные отношения". Очевидно, что данная характеристика касается подавляющего количества отношений, соответственно, учет такой черты является причиной формирования самостоятельного жилищного законодательства.

Для публичных органов такая вынужденность проявляется в том, что значительная часть жилищных отношений всегда будет сопряжена с участием в них государства в том смысле, что до тех пор, пока Россия признает себя социальным государством (с принятием определенных публичных обязательств в социальной сфере перед своими гражданами), оно будет вынуждено участвовать в этих отношениях и предоставлять жилье гражданам.

Благодаря выделению таких черт жилищных отношений из числа жилищных следует исключить: а) иные отношения по поводу жилых помещений, возникающих при участии государства (налоговые, бюджетные и т.п.); б) отношения по поводу жилых помещений, возникающие в сфере предоставления жилых помещений собственниками (физическими и юридическими лицами) третьим лицам, а также отношения по использованию жилых помещений, в которых отсутствует критерий вынужденности.

Таким образом, жилищные отношения - это такие общественные отношения, возникновение которых является следствием вынужденного участия в них для сохранения жилищного фонда и обеспечения возможности его использования, а также те отношения, которые возникают по поводу удовлетворения потребности в проживании при участии органов публичной власти.

Именно данные общественные отношения нуждаются в особом правовом регулировании. Отношения с участием публичной власти требуют особого правового регулирования для устранения декларативности конституционных положений о гарантированном праве на жилище. Специфика иных жилищных отношений позволяет обратить внимание на два момента. Во-первых, при их правовом регулировании необходимо по мере возможности учитывать критерий проживания как объективного выражения факта удовлетворения жилищной потребности в узком

значении. Во-вторых, следует делать акцент на общественной значимости материального объекта (жилого помещения), выражающейся в поддержании физиологического функционирования человека, его социальной роли (функции в обществе) и объекта, в котором проходит частная жизнь. В связи с этим характерной чертой правового регулирования данных общественных отношений должен стать принцип гуманизма.

Гуманизм в жилищном праве. В жилищном законодательстве ссылку на требование гуманности <1> мы встречаем всего один раз, когда речь заходит об аналогии права (ст. 7 ЖК РФ). Принцип гуманизма и гуманности, безусловно, являлся и является объектом изучения для представителей различных направлений научных знаний. Философские, исторические, социальные и, конечно же, правовые аспекты исследуются на протяжении многих веков и в той или иной степени влияют на современные правовые воззрения. В социальной философии обосновывается сущность гуманизма и определяется его роль в жизни современного общества <2>, вплоть до последовательного продвижения идеи о духовности и гуманистических традициях как основе нового формирующегося открытого общества, способных корректировать появляющиеся новые приоритеты и ценности в развитии человеческой цивилизации <3>. Философские воззрения позволяют выработать критерии, влияющие на соотношение действий (явлений, ситуаций, событий) в качестве гуманных и негуманных, определить критерии гуманности в данный конкретный исторический период развития общества.

<1> Следует сказать о том, что в ЖК РФ говорится именно о требовании гуманности, а не о принципе гуманности. На разное содержательное значение данных терминов обращается внимание в юридической литературе. Безусловно, расхождения в содержательном значении этих терминов достаточно принципиальны. Заметим, что требование гуманности, содержащееся в ЖК РФ, адресовано только правоприменителю, а не участникам жилищных правоотношений. Вместе с тем требование (гуманности) всегда должно быть адресовано участникам, а принципу (гуманности) должен подчиняться (помимо субъектов) и правоприменитель. Следовательно, правильнее говорить не о требовании гуманности, а о принципе гуманности. Более подробно о соотношении "требования" и "принципа" см.: Виниченко Ю.В. Разумность в гражданском праве Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2003. С. 11, 12.

<2> См., например: Мелекаева И.К. Гуманизм и гуманные отношения в обществе: Автореф. дис. ... канд. философ. наук. Ставрополь, 2004. Наполнение категории гуманизма определенным содержанием зависело от исторического периода времени (от доктрины совершенного человека, через образ "святого" до девиза освобождения от пут феодализма и провозглашения свободы и равенства). В современный период гуманизм рассматривается через призму любви к человечеству, уважения достоинства и прав человека, ценности личности.

<3> Ботвинова А.В. Духовность и гуманизм в открытом обществе: Автореф. дис. ... д-ра философ. наук. М., 2004. С. 4.

Интуитивно, обыденно гуманность можно определять через противопоставление: гуманно - негуманно (жестко, бесчеловечно). Иными словами, гуманные ценности - это ценности, "вышедшие" из самой природы человека, его естества. Гуманно, что человек живет, для этого он должен есть, пить, где-то жить, гуманно иметь детей, соответственно, бесчеловечно (негуманно) лишать человека его жизни, средств к существованию, места проживания и т.д.

В юриспруденции гуманизм, как правило, исследуется с точки зрения основополагающего принципа юридической ответственности <1>. Не часто упоминается о гуманизме права в целом <2> и совсем редко говорится о гуманизме как принципе соответствующей отрасли права <3>. Одно из проявлений гуманизма советского права (которое можно "переложить" на жилищное право) усматривалось в закреплении средствами права "распределения известной все возрастающей части материальных благ бесплатно (из общественных фондов) среди членов социалистического общества" <4>. Кроме того, например, Г.А. Свердлов предлагал рассматривать принцип социалистического гуманизма всего лишь в группе конституционных принципов, а не принципов собственно жилищно-правовых или общеотраслевых <5>. При этом гуманистическую сущность советского жилищного права он видел в установке на обеспечение жильем каждого советского гражданина <6>, а проявлением гуманизма считал, в частности, нормы о предоставлении жилья во внеочередном порядке лицам, страдающим хроническими заболеваниями <7>. Вскользь упоминает о гуманизме содержания жилищных законов П.И. Седугин, когда говорит о принципах кодификации последних, а гуманистическую направленность Основ <8> видит в сокращении случаев выселения граждан, в расширении гарантий прав лиц, проживающих в служебных помещениях и общежитиях <9>.

<1> Кашкина Е.В. Гуманизм как принцип юридической ответственности: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003.

<2> Встречаются утверждения о гуманизме общественных отношений (!), проявляющихся в том, что не только личность ответственна перед государством, но и государство перед личностью, и эта взаимная ответственность осуществляется на основе сотрудничества в решении конкретных задач (см.: Назаров Б.Л. Конституционные правоотношения личности и государства // XXVI съезд КПСС и проблемы теории государства и права. М., 1982. С. 172).

<3> Кондратюк Д.Л. Нравственно-правовые принципы в гражданском праве России (на примере справедливости, гуманизма, разумности и добросовестности): Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

<4> Попков В.Д. Гуманизм советского права. М., 1972. С. 73.

<5> Свердлык Г.А. Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик и развитие принципов жилищного права // Основы советского жилищного законодательства: Межв. сб. научн. труд. Свердловск, 1981. С. 27.

<6> Там же. С. 29.

<7> Данные нормы сохранены и в новом ЖК РФ, однако, как представляется, современная их оценка носит несколько иной характер - это в первую очередь не забота о конкретном больном человеке, а способ защиты здоровья тех, кто находится рядом с ним, т.е. ненарушение прав и интересов других лиц.

<8> Речь идет об [Основах жилищного законодательства](#).

<9> Седугин П.И. Указ. соч. С. 28, 34.

Как известно, большим противником общих принципов, заменяющих конкретные нормы закона, выступал И.А. Покровский. Боязнь субъективного усмотрения судей и одновременное признание существования объективных начал справедливости, культуры, добра приводят автора к мысли о введении данных норм в положительное законодательство <1>. Наверное, с позиции сегодняшнего дня упреки И.А. Покровского законодателю были бы неуместны в том контексте, что подробное законодательное регулирование большинства жизненных ситуаций (мы в первую очередь говорим, конечно же, о жилищных отношениях) состоялось. Фактически речь идет о весьма незначительных, больше гипотетических ситуациях, рассчитанных на изменение фактических отношений и "отставание" законодательства от практики, где судьями должны использоваться принципы добросовестности, справедливости, разумности и обсуждаемой гуманности. Таким образом, в рамках положительного жилищного законодательства гуманность рассматривается только в контексте правоприменения как основа для формирования профессионального правосознания. В правоприменении гуманность есть основа для субъективного мнения судьи по каждому конкретному спору, который должен строить свое решение на основании философских и этических воззрений на содержание данного термина, на общепринятых моральных установках. При этом учение о морали, как известно, называется учением об обязанностях, а не учением о правах <2>. Таким образом, судья обязан быть моральным человеком. По сути, закон предполагает существование на уровне профессионального (судейского) правосознания моральных и гуманных установок <3>.

-----  
<1> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Изд. 3-е, стереотип. М., 2001. С. 102, 103.

<2> Об этом достаточно определенно говорил И. Кант.

<3> Проблема заключается в том, что, несмотря на видимую очевидность трактовки понятия гуманности, содержательное его наполнение полностью зависит от устоев соответствующего общества, исторической эпохи и политической ситуации в стране. Очень наглядно это демонстрируют исследователи в области лингвистики. Так, под гуманизмом в советский период времени (с точки зрения анализа использования данного термина официальными лицами и средствами массовой информации) понималось: ненависть к врагам (30-е годы); "мир", "дружба" (60-е годы), права личности (70-е). Обнаруживается тенденция в использовании термина гуманизм от "массы" (50-е годы) до "личность" (70-е). Современное употребление данного термина, к сожалению, авторами данной работы не приводится, что является традиционным подходом для представителей данных наук (см.: Бикбов А. Функции понятия "гуманизм" в официальной советской риторике // Понятие гуманизма: Французский и русский опыт. La notion d'humanisme: Experience russe et francaise. М., 2006. С. 52 - 73).

Сделаем еще одно принципиальное уточнение - о соотношении терминов "гуманность" и "гуманизм". Считается общепринятым, что гуманность - это одна из форм проявления гуманизма (это чувство, выражающееся в милосердии и сочувствии к человеку), а гуманизм - более широкое понятие, основанное прежде всего на уважении прав и свобод человека, гарантий их реализации. Получается, что гуманность - это именно субъективное чувство судьи при принятии решения по конкретному жилищному делу, которая должна присутствовать только тогда, когда судья принимает конкретное решение. Во всех других случаях предполагается, что принятый закон уже

по сути есть проявление гуманизма. Гуманизм - это объективная категория, которая должна находить отражение в охране прав и свобод, в их реализации, т.е. в отношении к человеку <1>. Акцент также делается на том обстоятельстве, что при рассмотрении гуманизма следует обращаться к **условиям** (выделено авт.), непосредственно определяющим развитие личности <2>.

-----  
<1> Кашкина Е.В. Указ. соч. С. 22.

<2> Попков В.Д. Указ. соч. С. 82.

Следовательно, гуманизм в том контексте, который сегодня предлагает законодатель, должен рассматриваться так:

- сами принятые жилищные законы - гуманные, и судьи, применяя их, поступают гуманно;
- если существует пробел в праве, то, используя аналогию права, судья должен воспользоваться при принятии решения своими внутренними гуманными установками;
- если в законодательстве содержатся оценочные понятия, предоставляющие свободу усмотрения судьи, то, принимая решение по конкретному спору, судья должен учесть конкретные жизненные обстоятельства и проявить гуманизм по отношению к сторонам <1>.

-----  
<1> Впервые в разъяснениях высших судебных инстанций на данный факт было обращено внимание в 2009 г., когда при оценке [ст. 31 ЖК РФ](#), в рамках которой предусмотрен широкий простор для усмотрения судьи, было рекомендовано оценивать конкретные обстоятельства дела, руководствуясь принципами не только разумности и справедливости, но и гуманизма ([Постановление](#) Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. N 9).

Однако такой односторонний подход к гуманизму в жилищном праве вряд ли оправдан. Кроме гуманности в правоприменении нужно говорить о гуманизме жилищного права как о его основном принципе. Регулирование жилищных отношений только через призму основных начал гражданского законодательства вряд ли приведет к желаемому социальному эффекту. Менее всего граждане готовы мириться с несправедливостью (по их мнению) именно тех законов, которые затрагивают их право на жилье. Гуманно должны быть сами нормы законодательства (гуманность как основное начало жилищного законодательства); гуманными должны быть судебные решения (с точки зрения аналогии права и учета конкретных жизненных обстоятельств); гуманными должны быть действия участников жилищного правоотношения (т.е. требование гуманности следует распространить не только на правоприменителя, но и на участников правоотношений).

Критерии гуманности видят в следующем: гуманно то, что вытекает из разумных потребностей, интересов и разумных средств удовлетворения потребностей и интересов <1>.

-----  
<1> Мелекаева И.К. Указ. соч. С. 10.

Применительно к правовой регламентации жилищных отношений с учетом принципа гуманизма необходимо обратить внимание на следующие моменты.

Во-первых, гуманно создать такие условия для проживания людей, которые будут не только безопасны, но и создадут психологический комфорт для развития личности. Для этого разрабатываются определенные стандарты, предъявляемые к самому жилому помещению (температура, влажность и т.д.). Однако решение минимальных задач по обеспечению жильем и настойчивое снижение планки к тем требованиям, которым должно отвечать жилое помещение, свидетельствуют об уходе государства от реализации провозглашенного конституционного права на жилище, что противоречит принципу гуманизма.

Во-вторых, гуманно вообще не выселять граждан из жилого помещения без предоставления другого жилья. В нашем законодательстве установлено четыре случая лишения права собственности за виновное поведение ([ст. 293 ГК РФ](#) и [ст. 29 ЖК РФ](#)) <1> и четыре случая выселения без предоставления жилья лицам, занимающим жилое помещение по договору социального найма ([ст. 83 ЖК РФ](#)). Не забудем про служебные жилые помещения и общежития, где исключений по сохранению права проживания осталось всего четыре. Здесь нужна очень четкая граница между принципом справедливости и гуманизма. Как показал анализ юридической литературы, большинство исследователей подчеркивают их глубокую взаимосвязь и переплетение принципов справедливости и гуманизма и делают акцент на общечеловеческих ценностях, человеческом достоинстве, основных правах человека. Гуманно - не выселять, не закрывать глаза на то обстоятельство, что человек остается на улице и без жилища, право на которое гарантирует [Конституция](#), но справедливо - защитить права и интересы третьих лиц,

пострадавших от действий выселяемого (будь то нарушение общественного порядка, разрушение жилого помещения или использование жилья не по назначению). Об этом говорят те, кто оценивает гуманизм в выражении интересов не только личности, но и общества. В этом смысле справедливость должна быть найдена в соотношении различных субъективных жилищных прав, в предпочтении одних перед другими. "Существо социальной справедливости сводится к гармоничному примирению личной свободы и благосостояния с благосостоянием человеческого общества", - писал В.М. Хвостов <2>. Общество должно учитывать эти личные потребности, но не пытаться сталкивать интересы лиц. Справедливость права во всяком случае означает, что право не порождает массового протеста <3>.

<1> В этих случаях собственник должен получить денежную сумму, оставшуюся после всех установленных законом выплат, что можно рассматривать как проявление принципа недопустимости безвозмездного изъятия собственности, но только не гуманизма, поскольку приобрести на эти деньги другое жилое помещение фактически нереально.

<2> Хвостов В.М. Основы социологии. Учение о закономерности общественных процессов: элементарный очерк. М., 1923. С. 86.

<3> Лейст О.Э. Указ. соч. С. 93.

Конфликт личных и общественных потребностей выражается сегодня и в следующих нормах жилищного законодательства: государственная потребность - избавиться от содержания обременительного жилищного фонда; индивидуальная потребность - получить в собственность жилые помещения, пригодные для использования. В качестве конкретного примера такого конфликта выступает ситуация с капитальным ремонтом тех жилых помещений, которые были приватизированы гражданами.

В частности, нечетко высказана позиция суда в отношении обязанности бывших наймодателей (как правило, органов местного самоуправления) по капитальному ремонту жилых помещений, приватизированных гражданами <1>. Напомним, что согласно [Закону](#) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" была разрешена приватизация жилых помещений, подлежащих капитальному ремонту, с сохранением за наймодателем обязанности по его проведению <2>. Вполне конкретный вопрос, который был поставлен перед Верховным Судом РФ о том, сохраняется ли у бывшего наймодателя - собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений - обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, требующих на момент приватизации капитального ремонта, получил совершенно неконкретный ответ: "Исходя из системного толкования [ст. 16](#) вышеназванного Закона, [ст. 158](#) ЖК РФ и [ст. 210](#) ГК РФ, после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения".

<1> [Обзор](#) законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г.) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2007. N 12. Ч. II.

<2> Дословно текст Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 звучал следующим образом: "Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда" ([ст. 16](#)) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959.

Ни один нижестоящий суд не рискнул взять на себя ответственность и удовлетворить законные требования собственников о капитальном ремонте их домов. Создать прецедент в данной области означает поставить под угрозу все бюджеты органов местного самоуправления, которые не смогут выполнить взятые на себя обязательства и потянуть такую финансовую нагрузку. Высшая судебная власть взяла на себя эту "ответственность" и дала разъяснение сложившейся правовой ситуации. Но настолько очевидна политическая и экономическая подоплека данного разъяснения, что, по сути, право в этой ситуации превращается в элемент решения этих вопросов с явным игнорированием закрепленного в [Конституции](#) РФ права на жилище.

В-третьих, государство должно не только гарантировать право граждан на жилище в смысле обеспечения им всех нуждающихся, но и создавать наиболее благоприятные условия существования людей в жилых помещениях.

Вопиющим отступлением от принципа гуманизма является ситуация, сложившаяся в отношении права долевой собственности в жилых помещениях, которую не собирается решать законодатель, и не могут в связи с этим разрешить и судьи. Как известно, гражданское законодательство устанавливает применительно к долевой собственности принцип единогласия в принятии решений, что разумно и справедливо. Вместе с тем огромное количество жилых помещений в настоящее время переходят по наследству в долях (и часто людям, находящимся в конфликте между собой), технический раздел таких помещений также достаточно часто невозможен. Люди вынуждены сосуществовать в таких объектах при отсутствии хоть какого-то правового выхода из этой ситуации (достаточно одного возражающего сособственника, и возникает правовой тупик).

Определить порядок пользования в большинстве случаев либо невозможно (например, для однокомнатной квартиры невозможно в принципе, а для двух-, трехкомнатных квартир при 5 - 10 сособственниках такое определение, мягко говоря, затруднено), либо не приводит к разрешению возникшего конфликта совместно проживающих.

Определенный выход из ситуации в рамках наследственных отношений предлагается в [ст. 1168 ГК РФ](#). Однако в рамках нотариального производства ее применение исключается. Наследник жилого помещения (неделимой вещи) может после оформления квартиры в долевую собственность обратиться в суд с требованием оформления данного объекта в свою индивидуальную собственность. Осложняется ситуация не только противоречивостью и непоследовательностью изложения самого [п. 3 ст. 1168 ГК РФ](#), на которые не раз обращалось внимание в юридической литературе <sup><1></sup>, но и сугубо практической ситуацией, когда жилое помещение является единственным имуществом, входящим в состав наследства.

-----  
<sup><1></sup> См., например: Плеханова О.И. Наследование жилых помещений и имущественных прав, связанных с ними, в российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2009. С. 8, 16.

Неприменимыми на практике оказываются и положения [абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ](#), поскольку возражающий против выплаты компенсации за долю собственник, как правило, имеет "существенный интерес в использовании данного имущества".

Однако законодатель продолжает оставаться на той же позиции - договаривайтесь между собой. Гуманно ли это? Думается, вряд ли. Данная ситуация требует скорейшего правового разрешения путем использования инструментария жилищного законодательства. Во-первых, необходимо учитывать уже не раз упоминавшийся критерий проживания. Абсолютно очевидно, что сособственник, непосредственно проживающий в жилом помещении, должен иметь приоритет остаться в нем. Во-вторых, несмотря на значительность или незначительность доли сособственника, нужно установить его обязанность по отказу от своей доли в случае его непроживания, а также в случае наличия иных жилых помещений на праве собственности или иных законных основаниях. В-третьих, необходимо установить приоритет в праве на сохранение доли лицам, отнесенным к категории нуждающихся в жилье.

Нельзя в данном случае использовать только механизмы, характерные для гражданско-правового регулирования, что может привести (и уже приводит) к негативным психологическим последствиям (ситуация постоянного конфликта и неразрешимой проблемы), к увеличению числа бытовых преступлений, к созданию "фактических" коммуналок, с существованием которых государство борется уже многие годы.

В-четвертых, правоприменение не должно формировать в массовом правосознании противоречащие действующему праву представления о правомерном и неправомерном. Классическим примером этого в нашей действительности является ситуация с самовольными постройками. Многие годы суды без каких-либо видимых сложностей признавали права на самовольные постройки. В сознании людей сложился вполне устоявшийся стереотип поведения: нужно сначала построить, а потом идти в суд и постройку "узаконить". Большинство людей искренне считали (а некоторые и считают), что так правильно и законно поступать, что это не проще и выгоднее, а именно правомерно. А потом, без видимых для граждан причин ситуация в корне меняется. Гуманные по сути нормы (о самовольной постройке) при таком их применении превратились в ситуацию нескончаемых конфликтов. А ведь речь идет о жилье! Виноваты в такой ситуации именно правовая система и непродуманное применение указанных норм.

В-пятых, жилищное законодательство должно оценивать не только соответствующее волеизъявление лица, но и условия формирования его воли.

Известно, что воля и волеизъявление всегда должны рассматриваться в единстве. "Единство воли и волеизъявления - основа для правовой оценки поведения субъекта и признания этого поведения имеющим юридическое значение", - писал О.А. Красавчиков <sup><1></sup>. Все признают это утверждение применительно к обману, заблуждению и иным подобным основаниям, установленным для признания сделки недействительной. Однако, несмотря на социальную

значимость отношений в жилищной сфере, в ЖК РФ есть примеры того, когда законодатель не придает никакого значения воле и оценивает только волеизъявление, причем влекущее негативные для лиц последствия. Речь идет об отказе в принятии на учет лиц, если они в течение пяти лет совершили действия, влекущие к признанию их нуждающимися.

-----  
<1> Красавчиков О.А. Указ. соч. С. 152.

Сегодня закон формально подходит к этим ситуациям. Если человек продал свою комнату или квартиру, то в течение установленного законом срока претендовать на постановку на учет он не сможет. А если эти действия явились следствием жизненной необходимости (тяжело заболел близкий родственник или необходимы средства для существования)? Подобные ситуации жилищное законодательство обязано учитывать, хотя бы в виде исключения предоставляя органам местного самоуправления принимать решения по каждому вопросу исходя из конкретных жизненных обстоятельств. В противном случае такие действия очень напоминают данную 100 лет назад трактовку административного принуждения, или административного самоуправства, как ситуации того, что представителям власти нет надобности доказывать правомерность своего поведения <1>.

-----  
<1> Куминера А.М. Господство права и административное принуждение // Юридические записки. Вып. 1 / Под ред. А.П. Свирщевского, Г.С. Фельдштейна, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена. Ярославль, 1911. С. 8.

Таким образом, гуманизм в жилищном праве должен выражаться в максимально возможной защите интересов проживающих лиц (вне зависимости от правового основания проживания); в строго определенных основаниях выселения из жилого помещения, являющихся следствием прекращения определенных прав, как правило, связанных с виновным и недобросовестным поведением субъекта, либо по его собственной добровольной инициативе; в приоритете субъективных жилищных прав в ряде случаев над субъективным правом собственности. Гуманизм должен проявляться также в создании достойных условий проживания, в одинаковом (для идентичных категорий) и стабильном правовом положении лиц, занимающих жилые помещения, в последовательном применении норм жилищного законодательства на практике, в необходимости учета конкретных жизненных ситуаций.

Критерий вынужденности участия в жилищных отношениях. Возвращаясь к анализу особенностей жилищных отношений, указанных выше, сначала затронем ту, которая касается наличия в их составе связей, предполагающих необходимость поиска компромиссных решений с иными субъектами, где воля большинства становится обязательной для всех, где индивидуальные решения не принимаются во внимание.

Об участии общественности в жилищных отношениях постоянно говорили советские цивилисты, но речь в их исследованиях шла совсем о другом - о контроле за распределением жилья, об общественных организациях, контролирующих такое распределение, о необходимости правового регулирования возрастания подобной роли общественности <1>. Так, типичным для того периода времени выглядит следующее высказывание: "Участие общественности в решении различных вопросов найма... обеспечивает максимальную охрану жилищных прав советских граждан" <2>. В реальной жизни граждане могли лишь осуществлять некий контроль за теми решениями, которые принимались собственником жилья в лице государства и уполномоченных им органов. Разница с сегодняшним днем такова, что стороны поменялись местами - теперь государство может лишь контролировать действия граждан в жилищной сфере на предмет их соответствия требованиям закона, а граждане должны сами принимать решения. И вот это на практике оказалось самым сложным.

-----  
<1> В частности, подробно и обстоятельно об этом писал Ю.Г. Басин (см., например: Басин Ю.Г. Развитие советского жилищного права в период развернутого строительства коммунизма // Советское государство и право в период развернутого строительства коммунизма: Тез. докл. и науч. сообщений (6 - 9 марта 1962 г.). Харьков, 1962. С. 97).

<2> Кабалкин А.Ю. Охрана жилищных прав граждан. М., 1963. С. 32.

Необходимость участия в жилищных отношениях, где требуется принятие совместного (коллективного) решения, возникает постоянно.

Во-первых, это практически все ситуации, связанные с проживанием в жилом помещении нескольких лиц. Такое совместное проживание вынуждает к поиску компромиссов при принятии любых решений, связанных с местом общего нахождения, а также является одной из основных причин возможных конфликтов. Право, вынужденное реагировать на данную ситуацию, наделяет субъектов определенным набором правомочий, ограничивающих возможности друг друга. Речь



идет о сособственниках; о собственнике и членах его семьи; о сонанимателях по договору социального найма; о нанимателе по договору социального найма и членах его семьи и бывших членах его семьи и т.д. Предоставляя указанным и иным категориям лиц определенные права в отношении жилых помещений, уполномоченное лицо (например, собственник или наниматель) или вынуждено получать согласие указанных лиц на совершение фактических или юридических действий с жилым помещением (например, на вселение иных лиц), либо должно тем или иным способом согласовывать с ними свои собственные действия (иначе ему в них будет отказано публичными органами).

Во-вторых, это отношения, возникающие в жилых помещениях, расположенных в зданиях, что вынуждает лиц соотносить свое поведение с посторонними лицами, проживающими рядом (по соседству). В ЖК РФ этот блок отношений получил название "управление многоквартирными домами".

При правовом регулировании данных общественных отношений самый главный вопрос заключается в следующем: необходимо ли наличие принципа единогласия при принятии решений и достаточно ли механизмов гражданско-правового регулирования соответствующих отношений?

Общая воля, воля всех, невозможность или нежелание в ее достижении с практической стороны, соотносимость теории общей воли и неотъемлемых прав человека составляют вопросы, бурное обсуждение которых закончилось очень давно, но будоражит умы ученых и по сей день. Европейские революции, провозглашавшие неотъемлемые права человека, выдвинули на первый план теорию общей воли Руссо. Его последователи и противники бились и бьются над проблемами возможности или невозможности учета мнения всех в масштабе государственного управления. Наша же задача значительно скромнее - с научной позиции попытаться обосновать характер жилищных отношений, вынуждающих субъектов идти на определенные согласования и подчиняться в ряде случаев решению большинства.

В связи с этим кратко изложим мысли об общей воле словами основателя этой теории.

Общая воля, чтобы быть таковой, должна быть общей по своему предмету, как и по своему существу; "она должна исходить от всех, чтобы применяться ко всем" <1>. Для того чтобы воля была общей, не всегда нужно, чтобы она была единогласной, но необходимо, чтобы все голоса были сочтены <2>.

-----  
<1> Цит. по: Новгородцев П.И. Введение в философию права. С. 33.

<2> Там же. С. 35.

Иными словами, идеальная теория общей воли Руссо, применение которой на практике оказалось невозможным в масштабах государственного управления, нашла себе нишу в иных, менее значимых, но от этого не менее важных сферах общественной жизни. Общее собрание многоквартирного дома - наглядный тому пример. Все собственники должны быть уведомлены, все должны иметь возможность высказать свою волю. Однако решение принимается не волей всех, "противоположные мнения погашают друг друга", а формированием некой общей воли, которой все должны подчиниться, поскольку изначально добровольно "вступили в договор" (приобрели квартиру в многоквартирном доме, а не отдельный жилой дом). Другое дело, что нужно очень четко понимать, что такое решение не есть обязательно решение профессиональное, продуманное и справедливое. Как писал А. Фулье, "нечего и думать о том, чтобы голосование большинства заключало в себе истину и справедливость; это просто - среднее мнение" <1>. Это говорит о том, что "общая воля" не является мерилем справедливости принятых решений, как и наоборот, отсутствие согласия кого-либо не говорит о его несправедливости.

-----  
<1> Там же. С. 58.

В связи с этим основная задача ученых и законодателя видится не в том, чтобы доказывать необходимость полного и единогласного выражения общего мнения <1>, а в том, чтобы установить некие рамки, выход за которые не может поддерживаться законом, а принятые даже единогласно решения не должны быть легитимными. Большинство собственников сегодня не хотят вкладывать деньги в капитальный ремонт своих домов и принимают единогласно соответствующие решения. По закону - имеют полное право, но к чему это может привести? К разрушению жилищного фонда. Это же касается и перечня определенных работ, необходимых для поддержания нормального функционирования дома (жители же, как правило, ограничиваются минимальными работами, руководствуясь в первую очередь финансовыми соображениями). Установление объективных критериев (это могут быть и сроки ремонта, и износ дома, и перечень минимально необходимых работ и т.п.), при которых принятие таких решений было бы невозможно, - вот основное направление деятельности законодательных органов в данной области.

<1> См., например: Литовкин В.Н. [Реформа ЖКХ не то что](#) не дошла до середины - ее практически не видно // Жилищное право. 2009. N 6. С. 9.

Нельзя забывать и еще один момент, который можно выразить следующими словами: "Конвенционализм опирается на мнение большинства и конкретную обстановку, предавая забвению и не понимая, что большинство - это всегда сила, но не всегда истина, а конкретная обстановка носит переходящий характер" <1>. Решения принимаются сейчас, а их реализация, возможно, будет осуществляться значительно позже. Не являясь профессионалами, граждане часто не в состоянии спрогнозировать последствия своих решений, что также должно быть учтено в законодательстве.

-----  
<1> Кальной И.И. Указ. соч. С. 100.

Таким образом, объективное наличие таких жилищных отношений, которые связаны с сосуществованием не просто в обществе людей (уход от контактов с которыми в иных общественных отношениях вполне возможен), а с постоянным и ежедневным физическим "соприкосновением" с конкретными лицами (избежать взаимоотношений с которыми практически невозможно), вынуждает государство урегулировать такую ситуацию перманентного конфликта. Инструментарий гражданского законодательства в данном случае не способен разрешить ситуацию в полной мере, поскольку в его основе лежит свободная воля людей. Жилищное законодательство, с обязательным присутствием в его нормах гуманистической составляющей, как раз и предназначено для решения подобных задач <1>.

-----  
<1> Сулова С.И. [Критерий вынужденности участия](#) в жилищных отношениях // Семейное и жилищное право. 2011. N 1. С. 32 - 34.

Критерий фактического проживания. Необходимость учета данного критерия рассматривалась нами ранее, поэтому предлагаем посмотреть на его применение под другим углом зрения. Речь идет об отграничении жилищных и гражданских отношений (и правоотношений). То, что при этом недостаточно использовать только критерий объекта, становится понятным даже при поверхностном анализе жилищных отношений.

Когда характеризуются имущественные отношения, включаемые в предмет гражданского права, ученые в основном выделяют следующие их характеристики: волевые отношения, представляющие собой разновидность производственных отношений; имеют экономическую ценность и товарно-денежную форму (преимущественно); обладают стоимостным, оценочным характером; им присущи возмездность (как правило) и эквивалентность; обладают имущественной самостоятельностью и признаком равенства участников. Однако характеристика практически всех признаков имущественных отношений в той ли иной степени может быть поставлена под сомнение, если затронуть жилищные отношения: и волевой признак (вынужденное участие в них), и преимущественную возмездность и эквивалентность (статус членов семьи, минимальные платежи в социальном найме и т.п.), и равенство участников (в самом ЖК РФ прямо установлено отступление от него). Кроме того, следует указать, что большой блок данных отношений нужно отграничивать от производственных отношений и рассматривать их как разновидность социальных отношений в узком смысле слова <1>.

-----  
<1> Не в смысле социальные как синоним общественных отношений в целом, а социальные как один из видов общественных отношений, указывающих на их экономический характер в сфере распределения, обмена и потребления общественного продукта.

1. Отношения собственности подробно урегулированы гражданским законодательством. Требуется ли иное регулирование данных имущественных отношений? С одной стороны, на данный вопрос стоит дать отрицательный ответ, поскольку возможность пользоваться жилым помещением является элементом субъективного права собственности. С другой стороны, необходимо обратить внимание на следующие моменты:

а) содержание субъективного права собственности на жилое помещение существенно отличается от содержания субъективного права собственности на другие объекты. Это выражается как в установленных запретах на совершение определенных действий с жилым помещением (например, его разрушение), так и в отсутствии в ряде случаев отдельных правомочий;

б) содержание "абсолютного господства над жилым помещением" сегодня практически полностью определено жилищным законодательством, которое берет на себя задачу установления пределов субъективного права собственности, с чем не справляется в должной мере гражданское законодательство;

в) следует передать правовое регулирование отдельных моментов, связанных с осуществлением собственником жилого помещения своих правомочий, жилищному законодательству в том случае, если он непосредственно проживает в жилом помещении. Эти отношения нуждаются в особой правовой регламентации, в отличие от ситуации простого приобретения жилого помещения.

Определенным подтверждением такого вывода является ряд высказываний, содержащихся в проекте Концепции развития законодательства о вещном праве. Так, в нем отмечается, что нуждается в упорядочении правовое регулирование отношений собственности и в целях имущественного оборота земельных участков, поскольку указанные отношения являются предметом гражданского, а не земельного законодательства. Соответственно все нормы, регулирующие отношения собственности, объектом которых являются земельные участки (ст. 15 - 19, 35, 40, 42 - 44, 49 - 53, 56 ЗК РФ), подлежат изъятию из ЗК РФ и после соответствующей их переработки - включению в ГК РФ. Примечательно, что подобные предложения в отношении жилых помещений отсутствуют, хотя и предлагается наличие самостоятельного раздела, посвященного праву собственности на жилые и нежилые помещения. Вместе с тем нормы данного раздела направлены на упорядочение отношений, возникающих по поводу зданий как объектов права (в целом) и их отдельных частей - жилых и нежилых помещений (в частности).

2. Отношения по пользованию жилым помещением на основании вещных прав. По мнению ученых, регулирование вещных прав должно происходить только нормами гражданского законодательства. Вместе с тем даже разработчики Концепции развития законодательства о вещных правах признают несостоятельность в вопросе полного и всестороннего регулирования этих отношений в рамках ГК РФ. В чем проблема? Невозможно "объять необъятное"? Бояться технического увеличения объема ГК РФ, представляется, уже не стоит. Вполне ясно, что гражданское законодательство не справляется с регулированием данных отношений в силу их специфики. В этом случае удовлетворяется потребность в проживании, а не в самом материальном объекте, что также (как и в случае с собственником) порождает необходимость особого правового регулирования. Недаром Концепция предусматривала, и это выглядит абсолютно правильным, что непроживание в жилом помещении влечет прекращение соответствующего вещного права (узуфрукт) на жилое помещение <1>.

<1> Жаль, что подобное предложение не воспринял проект закона о внесении изменений в ГК РФ. В статьях, посвященных основаниям прекращения узуфрукта, указанное основание сохранено не было.

3. Отношения по пользованию жилым помещением на основании договоров найма жилых помещений.

Здесь требуется определенная дифференциация. По поводу договора социального найма оправданной выглядит необходимость урегулирования данных вопросов в рамках жилищного законодательства, так как при предоставлении жилого помещения нуждающимся лицам удовлетворяется их потребность в проживании. Однако в отношении наличия большого числа императивных норм следует заметить, что такая ситуация является механическим "перенесением" устаревших норм советского жилищного законодательства и вряд ли может рассматриваться в качестве позитивной характеристики его современного состояния. Почему законодатель побоялся уйти от строгой регламентации? Что это: боязнь произвола со стороны органов местного самоуправления или попытка изначально не допустить оспаривания условий заключенных соглашений со стороны граждан по принципу ущемления прав одних и предоставления дополнительных гарантий другим? Вопрос остается открытым. Думается, что современное общество готово к тому, чтобы разрешить заключение договора социального найма на свободных условиях, при тщательной регламентации основополагающих положений нормами закона, что сделано в ГК РФ применительно к различным гражданско-правовым договорам, где очень много норм сформулировано в качестве императивных, а не диспозитивных <1>. Уклонение от использования такого способа регулирования рассматриваемых общественных отношений лишь порождает разговоры о публично-правовой природе данного соглашения, об отнесении его к "квазидоговорам" и не способствует дальнейшему развитию и совершенствованию жилищного законодательства.

<1> В первую очередь это касается договоров с участием органов государственной власти и органов местного самоуправления, в частности, о поставках для государственных и муниципальных нужд, подрядных работах для государственных и муниципальных нужд.

Аналогичные рассуждения можно использовать и в отношении договоров специализированного найма. Тем более, что в данном случае определенные дополнительные права, которыми может быть наделен наниматель, предопределены, например, уровнем

квалификации работника, его профессионализма и ценностью для работодателя. Вполне допустимой выглядит возможность установить в договоре найма служебного жилья право работника на проживание в жилом помещении в течение года после расторжения трудового договора, что сегодня невозможно в силу императивных правил жилищного законодательства и норм типовых договоров.

Применительно к договору коммерческого найма нужно учитывать следующее. Сегодня отношения в данной сфере регулируются нормами гражданского законодательства, что не представляется оправданным. Причина заключается не в том, что все связанное с жильем должно подлежать регулированию в рамках жилищного законодательства, а в том, что применительно к данным отношениям (в отличие от иных, уже рассмотренных) отсутствует дифференциация правового регулирования в зависимости от того, об удовлетворении какой потребности идет речь. Очевидно, предполагалось, что коль скоро лицо заключает данный договор, уплачивает определенную денежную сумму, то надобность проживания в жилом помещении является единственной или основной потребностью, которая удовлетворяется.

ГК РФ не проводит градации между ситуацией использования жилого помещения для проживания нанимателем или отсутствием такого использования, что не является, на наш взгляд, правильным и справедливым. Жилищное законодательство должно предусматривать особые случаи, связанные с данными ситуациями. Например, проживающие с нанимателем члены семьи не наделены правом вселять в жилое помещение иных лиц, заключать договор поднайма. А если данные лица фактически проживают в жилом помещении, а наниматель - нет, то почему указанные лица лишаются правомочий, которые есть у нанимателя только в силу того, что на него возлагается обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением? Почему в данном случае указанные лица не могут ставить вопрос о расторжении договора в отношении данного лица и наделении их статусом нанимателей? Перечень подобных ситуаций и вопросов можно продолжить, но суть постановки проблемы от этого не меняется.

Правовое регулирование должно быть нацелено на охрану и защиту прав и интересов в первую очередь тех лиц, кто удовлетворяет потребности в проживании, и именно для этого необходим особый инструментарий жилищного законодательства. Принцип "Кто платит, тот и диктует условия" не должен иметь приоритета в случае конфликта интересов лиц, удовлетворяющих потребность в проживании, и лиц, кто удовлетворяет потребность лишь в материальном благе - жилом помещении.

Теперь несколько слов о природе отношений, которые касаются самого объекта. Нужно ли при этом особое правовое регулирование либо существование этих отношений в рамках ЖК РФ предопределено лишь удобством законодательной техники?

Возьмем для примера отношения по сохранению помещения. В них лицо вступает и в том случае, если осуществляет правомочие проживания, и в том, когда возможность проживания остается лишь возможностью. Однако объективные условия, при которых возникают данные отношения, не могут не учитываться законодателем. Так, отсутствие лица в жилом помещении является основанием для перерасчета платы за коммунальные услуги; отсутствие в жилом помещении проживающих является основанием для внесения платежей лишь за необходимые для нормального функционирования объекта коммунальные услуги.

Необходимо делать и следующий шаг: непроживание в жилом помещении должно влиять и на оплату иных расходов, связанных с содержанием данного имущества (уборка подъездов; дополнительные расходы в виде, например, организации охраны территории, ее озеленения, установки детских площадок). Сегодняшнюю ситуацию, когда большинство определяет действия иных субъектов в многоквартирном доме, можно объяснить и оправдать в первую очередь тем, что принцип единогласия недостижим, и потому его введение лишь блокирует позитивную работу лиц, связанных с содержанием их домов. Принципиально соглашаясь с тем, что введение принципа единогласия применительно к принятию решений в многоквартирном доме не позволит осуществлять надлежащее его управление, нельзя согласиться с тем, что права лиц, непосредственно проживающих в данном доме, должны быть одинаковыми с правами тех, кто не удовлетворяет свою потребность в проживании. В частности, достаточно часто у непроживающих (сдающих свое жилье) отсутствует интерес к проведению работ по капитальному ремонту дома, по его благоустройству и т.п.

Ратуя за необходимость учета факта проживания в жилом помещении, мы не настаиваем на уменьшении прав лиц, не проживающих в своих жилищах в многоквартирном доме, путем устранения их от голосования. Практически можно предложить несколько возможных путей решения данного вопроса. Первый путь - установление перечня необходимых расходов на содержание общего имущества (где и голоса, и пользование результатами будут определяться исходя из действующего законодательства), а при голосовании по остальным вопросам приоритет в принятии решения должен оставаться за проживающими. Второй путь - допустимость изменения доли собственника по конкретным вопросам, установленным законодательством, на общем собрании в зависимости от проживания или непроживания собственника в жилом помещении.

Однако это уже частности (пусть и достаточно принципиальные с практической точки зрения). Для нас важно еще раз констатировать тот факт, что особый инструментарий жилищного законодательства в данном вопросе мог бы быть задействован в указанном направлении. Что же касается общих вопросов о проведении общего собрания, о деятельности ТСЖ, ЖК и ЖСК как юридических лиц, с помощью которых осуществляется управление домом, то теоретически их решение вполне может осуществляться в рамках ГК РФ. Тем не менее при таком решении вопроса, вероятно, все равно потребуются принятие специальных законов, детализирующих регулирование данных отношений. Оставлять же в ЖК РФ нормы, регулирующие правовое положение членов данных юридических лиц, а организацию деятельности самих юридических лиц урегулировать в ГК РФ (или иных законах) вряд ли целесообразно с практической точки зрения.

В завершение вопроса об особенностях жилищных отношений нельзя не затронуть проблему о наличии в их составе личных неимущественных отношений. Начало этим рассуждениям в современной юридической литературе положено в работе Л.О. Красавчиковой, рассматривающей личные неимущественные права граждан <1>. Однако соответствующие соображения (правда, без должного обоснования, в качестве констатации факта) имелись еще и в советской юридической литературе <2>. Немногочисленные обращения к данным вопросам позволяют вычленив несколько основных направлений, которые избирают авторы при их анализе.

-----  
<1> Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П.И. Седугина. М., 2003. С. 50 - 60.

<2> Нам встретилось всего одно, но вполне конкретное и точное высказывание: "Так как с субъективным гражданским правом на жилище тесно связано и право на неприкосновенность жилища, есть основания рассматривать его и как личное право граждан, связанное с имущественным правом" (Бару М.И., Пушкин А.А., Сибилев М.Н. Понятие и юридическая природа права на жилище // Основы советского жилищного законодательства: Межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1981. С. 58).

Во-первых, "привязка" данных общественных отношений к жилищному праву происходит исключительно благодаря особому объекту. Вместе с тем это не означает обоснование авторами самостоятельности жилищного права, что подтверждается не бесспорными, но вполне наглядными выводами: "субъективное имущественное гражданское право... является элементом соответствующего гражданского жилищного правоотношения" <1>. Таким образом, наличие личных неимущественных отношений в предмете жилищного права лишь свидетельствует об их многообразии.

-----  
<1> Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан. С. 54.

Во-вторых, благодаря существованию личных неимущественных прав граждан в жилищной сфере подтверждается комплексный характер права на жилище <1>.

-----  
<1> "Право на жилище является комплексным, сложным, в котором сочетаются элементы имущественных и личных прав граждан" (см.: Пушкин А.А., Сибилев М.Н. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик и право граждан на жилище // Основы гражданского законодательства и основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик. Вопросы теории и практики. Саратов, 1981. С. 69).

В-третьих, всем отношениям, возникающим по поводу жилища, пытаются придать неимущественный характер и благодаря этому обосновать специфику предмета жилищного права.

Так, О.В. Батова отмечает: "...жилищным правам и обязанностям во многом присущ неимущественный характер, что выделяет их из обычных гражданских имущественных прав" <1>. Далее автор указывает: "...то, что Конституция определенным образом разграничивает категории "имущество" и "жилище", что праву на жилище всегда в некоторой степени присущ неимущественный характер, на наш взгляд, со всей очевидностью свидетельствует о том, что право на жилище, даже рассматриваемое в рамках конкретных договорных отношений по пользованию жилым помещением, во многом отличается от имущественных прав" <2>.

-----  
<1> Батова О.В. Понятие жилищно-правовых договоров и место жилищного права в отечественной системе права // Юрист. 2006. N 3.

<2> Там же.

Согласиться с такими утверждениями сложно. Это основывается в первую очередь на отсутствии основных признаков неимущественных прав: "эти блага появляются у человека в момент рождения... Правовые нормы не могут и не должны содержать каких-либо конкретных

указаний относительно порядка владения, пользования и распоряжения..." <1>. Можно пойти вслед за Локком и признать неотъемлемым правом и право собственности <2> либо обосновывать неразрывную связь личности и собственности, как это делает К.И. Скловский <3>, однако имущественная суть жилищных отношений от этого вряд ли превратится в неимущественную. Другое дело, что в жилом помещении протекает интимная сфера жизни людей, что дает право расширительного толкования термина "жилище" как на международном уровне, так и в российской доктрине и судебной практике. Однако смешение различных субъективных прав в этом случае не должно происходить.

-----  
<1> Красавчикова Л.О. Перспективы и проблемы в регулировании личных неимущественных отношений по новому ГК РФ // Цивилистические записки: Межвуз. сб. науч. тр. М., 2001. С. 52.

<2> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 3-е изд., стереотип. М.: Статут, 2001. С. 84.

<3> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учеб.-практ. пособие. 3-е изд. М.: Дело, 2002.

Еще И.А. Покровский писал о том, что иногда в законодательстве сначала формируется имущественный интерес, а на базе его уже признается и защищается интерес неимущественный. В качестве такого примера правовед приводит право на имя, возникшее на основе права на фирму: "...из-за имущественных интересов начинают проглядывать интересы неимущественные" <1>. Однако такое "проглядывание" лишь свидетельствует о формировании самостоятельного неимущественного права, а не о "трансформации" имущественного права в неимущественное.

-----  
<1> Покровский И.А. Указ. соч. С. 123.

Таким образом, право на жилище нельзя считать неимущественным правом. Право на неприкосновенность жилища относится к личным неимущественным правам <1>, однако это не дает оснований для выводов ни о самостоятельности жилищного права в системе отраслей российского права, ни о комплексности последней. Поскольку нельзя отождествлять жилищные отношения и отношения, возникающие по поводу жилого помещения, то справедливым представляется вывод о том, что отношения, возникающие по поводу допущения/недопущения присутствия кого-либо в жилом помещении, полностью отвечают признакам гражданско-правовых отношений и не наделены признаками, позволяющими считать их жилищными. Защищается в данном случае не объект и не проживание в нем, а право лица на невмешательство в его частную жизнь.

-----  
<1> Следует заметить, что правовая природа права на неприкосновенность жилища далеко не так очевидна. Приводить в рамках данной работы подробное исследование данного вопроса не представляется целесообразным, поэтому лишь коротко укажем, что в настоящее время термин "неприкосновенность жилища" употребляется в следующих значениях: 1) как базовое конституционное право; 2) как конкретное субъективное право физического лица, носящее неимущественный характер и составляющее содержание абсолютного правоотношения, где все третьи лица обязаны воздерживаться от его нарушения; 3) как базовый принцип (основное начало) уголовного судопроизводства (ст. 12 УПК РФ), а также жилищного законодательства (ст. 1, 3 ЖК РФ); 4) как элемент правопорядка или правоспособности, поскольку является возможностью, в равной степени присущей всем и каждому; 5) можно встретить утверждение о том, что право на неприкосновенность жилища является гарантией осуществления права на неприкосновенность частной жизни. Более подробно см.: Сулова С.И. Дискуссионные вопросы о правовой природе права на неприкосновенность жилища // Академический юридический журнал. 2011. N 1(43). С. 46 - 51.

В советской доктрине, да и в современной юридической литературе, имущественный характер жилищных отношений никогда не вызывал сомнений <1>. Причем одновременное существование прав в сфере имущественных отношений, таких, как право личной собственности и право на жилище, никого не смущало <2>. Если признавать право проживания личным неимущественным правом, то абсолютно не укладываются в таком подходе постулаты для любых неимущественных прав: "эти блага появляются у человека в момент рождения... Правовые нормы не могут и не должны содержать каких-либо конкретных указаний относительно порядка владения, пользования и распоряжения..." <3>.

-----  
<1> "Все жилищные отношения, независимо от оснований их возникновения, являются имущественными", - писал В.Ф. Чигир (см.: Чигир В.Ф. К вопросу об особенностях жилищных

правоотношений // Проблемы совершенствования советского законодательства и деятельности государственных органов. Республиканская научная конференция: Тез. докл. Минск, 1969. С. 117).

<2> См., например: Кабалкин А.Ю. Основы гражданского законодательства и регламентация социально-экономических прав граждан. Основы гражданского законодательства и основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик. Вопросы теории и практики. Саратов, 1981. С. 22.

<3> Красавчикова Л.О. Перспективы и проблемы в регулировании личных неимущественных отношений по новому ГК РФ // Цивилистические записки: Межв. сб. науч. тр. М., 2001. С. 52.

Можно вслед за Локком признать неотъемлемым правом и право собственности <1> либо обосновывать неразрывную связь личности и собственности, как это делает К.И. Скловский <2>, однако имущественная суть жилищных отношений от этого вряд ли превратится в неимущественную. Другое дело, что в жилом помещении протекает интимная сфера жизни людей, что дает право расширительного толкования термина "жилище" как на международном уровне, так и в российской доктрине и судебной практике. Однако смешение различных субъективных прав в этом случае не должно происходить.

-----  
<1> Покровский И.А. Указ. соч. С. 84.

<2> Скловский К.И. Указ. соч.

Еще И.А. Покровский писал о том, что иногда в законодательстве сначала формируется имущественный интерес, а на его базе уже признается и защищается интерес неимущественный. В качестве такого примера правовед приводит право на имя, возникшее на основе права на фирму: "...из-за имущественных интересов начинают проглядывать интересы неимущественные" <1>. Однако такое "проглядывание" лишь свидетельствует о формировании самостоятельного неимущественного права, а не о "трансформации" имущественного права в неимущественное.

-----  
<1> Покровский И.А. Указ. соч. С. 123.

В настоящее время разговоры о неимущественной стороне содержания самого объекта - "жилища" и неимущественной характеристике прав, с ним связанных, базируются на судебной практике (в основном Европейского суда по правам человека), связанной с защитой частной жизни. Когда цитируется [ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод](#) от 4 ноября 1950 г., акцент делается на том, что каждый имеет право на уважение его жилища как права, входящего в состав права на уважение частной и семейной жизни. Отсутствие четких критериев "частной жизни" <1> позволяет распространять его содержание и на имущественные отношения. Вместе с тем анализ многих решений Европейского суда по правам человека позволяет сформулировать вполне однозначный вывод о трактовке права на жилища в качестве неимущественного права только в контексте неприкосновенности жилища как самостоятельного конституционного права.

-----  
<1> Более подробно см., например: Фролова О.С. [Частная жизнь в свете Конвенции о защите прав человека и основных свобод](#) // Журнал российского права. 2008. N 10. С. 118 - 123.

Содержание права на жилище, закрепленного в [ст. 40 Конституции РФ](#), раскрывает имущественный характер данного права. Объединять эти права нет никакого основания, в первом случае провозглашается и защищается личное право, во втором - имущественная сфера интересов индивида.

Как представляется, признание права на неприкосновенность жилища личным неимущественным правом <1>, не дает оснований для выводов ни "о самостоятельности жилищного права в системе отраслей российского права" <2>, ни о комплексности последней <3>. Наличие личных неимущественных отношений в предмете жилищного права лишь свидетельствует об их многообразии. Кроме того, неоспорим факт, что "другой составляющей частью предмета гражданского права в соответствии со [ст. 2 ГК РФ](#) являются личные неимущественные отношения" <4>, поэтому включение указанных отношений в предмет жилищного права говорит о его единстве с гражданским правом.

-----  
<1> Следует заметить, что правовая природа права на неприкосновенность жилища далеко не так очевидна. Приводить в рамках данной работы подробное исследование данного вопроса не представляется целесообразным, поэтому лишь кратко укажем, что в настоящее время термин "неприкосновенность жилища" употребляется в следующих значениях: 1) как базовое конституционное право; 2) как конкретное субъективное право физического лица, носящее неимущественный характер и составляющее содержание абсолютного правоотношения, где все

третьи лица обязаны воздерживаться от его нарушения; 3) как базовый принцип (основное начало) уголовного судопроизводства (ст. 12 УПК РФ), а также жилищного законодательства (ст. 1, 3 ЖК РФ); 4) как элемент правопорядка или правоспособности, поскольку является возможностью, в равной степени присущей всем и каждому; 5) можно встретить утверждение о том, что право на неприкосновенность жилища является гарантией осуществления права на неприкосновенность частной жизни.

<2> Батова О.В. Указ. соч.

<3> Представляется не совсем последовательной позиция О.В. Батовой по данному вопросу. В своей работе она высказывает мнение о самостоятельности жилищного права, а далее отмечает, что "указанные договоры принадлежат жилищному праву как комплексной отрасли права, не тождественной одноименной отрасли законодательства" (Там же).

<4> Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 1 / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М., 2008.

Подводя итог предыдущим рассуждениям, отметим, что выявленные особенности жилищных отношений вызывают надобность в их особом правовом регулировании, что приводит к конструированию особых субъективных прав, связанных с жилыми помещениями. Их общей характеристике будет посвящен следующий [раздел](#) нашей работы.

\* \* \*

1. В [первой главе](#) обосновывается вывод о необходимости широкого взгляда на жилищные отношения, которые не должны сводиться только к проживанию в жилом помещении. Вместе с тем выделение только одного признака анализируемых отношений - объекта (жилого помещения) - позволяет неограниченно увеличить перечень таких отношений и приводит к "размыванию" границ жилищного права.

2. Для отграничения жилищных отношений от иных общественных отношений, а также отношений, возникающих по поводу жилого помещения, следует выделить три последовательных уровня.

Первый уровень - объект. Благодаря его использованию возможно лишь отграничить отношения, возникающие по поводу жилых помещений, от иных видов общественных отношений. Они возникают по поводу созданного или создаваемого жилого помещения. Большая их часть является социальными отношениями (возникающими в сфере распределения, обмена и потребления общественного продукта), и лишь небольшая часть (по созданию объекта) может быть отнесена к производственным отношениям.

Второй уровень - субъектный состав. Участие публичных органов в отношениях по поводу жилых помещений следует считать жилищными, если: а) они являются следствием исполнения конституционно закрепленных положений о социальной защите отдельных категорий граждан путем решения их жилищных проблем; б) эти отношения возникают в связи со значимостью объекта в масштабах отдельной личности и государства, что заставляет последнего устанавливать определенные ограничения применительно к его использованию.

Третий уровень - содержание данных отношений. Согласно ему к жилищным отношениям должны относиться те, которые наделены признаком вынужденности участия в них. Такая черта может быть представлена с двух позиций: с физиологических (в необходимости обладать жильем для выживания) и с объективных (ограниченность жилищного фонда (как следствие проживание в жилом помещении нескольких лиц) и преобладание многоквартирных домов). Для публичных органов вынужденность выражается в обеспечении жилыми помещениями социально незащищенных лиц.

3. Жилищные отношения не могут быть охарактеризованы через категории, являющиеся правомочиями субъективных прав.

Отношения, возникающие по поводу жилых помещений, могут быть систематизированы по критерию направленности на:

1) отношения, направленные на "ожидание" объекта;

2) отношения по воздействию на объект.

Представляется в корне неверно отказываться от включения в число указанных отношений тех, которые возникают до момента создания готового объекта. Данные отношения специфичны тем, что объект лишь "ожидаем" либо с точки зрения его физического отсутствия в природе (объективный критерий), либо с точки зрения невозможности индивидуализации для конкретного субъекта в конкретном правоотношении (субъективный критерий).

С момента создания жилого помещения и появления возможности прямого воздействия на существующий физический объект возникающие отношения можно представить тремя группами в зависимости от целей вступления в данные отношения.

Первая. Отношения, связанные с использованием объекта по его назначению (извлечению полезных свойств). К данной группе относятся:



- а) отношения по проживанию в жилом помещении (основные);
- б) отношения по использованию объекта в иных целях, не запрещенных законом (дополнительные).

Вторая. Это отношения, направленные на сохранение тех свойств объекта, которые делают возможным его использование в соответствии с назначением (отношения по сохранению). Эта группа отношений представляется наиболее многочисленной и включает в себя действия субъектов, направленные на изменение жилого помещения (например, отдельные виды работ по переустройству), действия по содержанию помещения в надлежащем состоянии (минимальное коммунальное обслуживание, ремонт). Выше была произведена классификация данной группы отношений на отношения по содержанию, благоустройству и управлению.

Третья. Это отношения по прекращению существования объекта. К ним следует относить действия лица по физическому уничтожению объекта, а также отношения по привлечению третьих лиц к совершению данных действий. Кроме того, в данную группу следует отнести те отношения, результатом которых является такое изменение технических характеристик объекта, которые свидетельствуют о появлении другого (измененного) объекта.

## Глава 2. СИСТЕМА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

### § 1. Классификация жилищных прав

Вопросы систематизации жилищных прав в советской юридической литературе ставились не часто. Договор социального найма, договор поднайма, членство в жилищном и жилищно-строительном кооперативах, временные жильцы и в ограниченном количестве право собственности на жилое помещение - вот те немногочисленные правовые основания проживания в жилом помещении, которые исследовались в юридической литературе последовательно, глубоко, но отдельно друг от друга. В настоящее время одной из самых сложных задач, стоящих перед правоприменителем, является определение правового основания проживания в жилом помещении. Несмотря на кажущуюся невозможность такой трудности - это так.

Очень часто самостоятельное проживание в жилом помещении собственника его близкого родственника квалифицируется судами не как договор безвозмездного пользования имуществом (ссуда), а как статус члена семьи собственника. Или договор, заключенный при вселении в общежитие, названный сторонами как аренда, квалифицируется как договор коммерческого найма, без выяснения природы возникших между сторонами отношений. Появление новых оснований проживания в жилом помещении без их должной правовой регламентации также свидетельствует об отсутствии в законодательстве и доктрине сформированной системы жилищных прав.

Выяснению природы жилищных прав, соотношению их с правом собственности на жилое помещение и с гражданскими правами, связи жилищных прав с закрепленным в Конституции РФ правом на жилище не уделяется должного внимания в юридической литературе. Кроме того, не следует игнорировать то обстоятельство, что необходимость беспрепятственного осуществления жилищных прав, их восстановления и защиты закреплена в качестве основного начала жилищного законодательства. И это только одна из граней данного вопроса, поскольку речь идет лишь о правах на жилые помещения, без специфики иных прав, так или иначе связанных с обладанием жилым помещением.

Авторы, занимающиеся систематизацией тех или иных общественных отношений, отмечают, что систематизация необходима для решения двух основных задач: достижение правотворческой цели (создание эффективного законодательства) и правоприменительной (адекватное применение на практике) <1>. Думается, что подобные задачи должно ставить перед собой любое научное исследование, поскольку, как справедливо отметила Н.П. Асланян, "...создавая теорию, юрист не вправе увлекаться, уноситься в эмпирию: "чистое" теоретизирование в правовой сфере вряд ли оправданно, так как правовые научные исследования всегда направлены в конечном итоге на те реальные жизненные результаты, которые могут быть достигнуты с их помощью" <2>.

<1> Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М., 2006. С. 21 - 23.

<2> Асланян Н.П. Основные начала российского частного права. Иркутск, 2001. С. 41.

В советский период достаточно большое количество цивилистической литературы было посвящено изучению вопросов о жилищных правах <1>. Главным звеном значительного числа работ того времени являлся анализ жилищных прав, вытекающих из договора жилищного найма. Кроме этого, в работах, посвященных жилищным правам, анализировались и иные вопросы. В частности, характеризовалось понятие жилищного фонда, жилищной нормы, эффективность общественных организаций в деле сохранения государственного жилищного фонда <2>, давалась оценка прекращению договора жилищного найма и выселению жильцов <3>, а также исследовались права и обязанности застройщиков в индивидуальном жилищном строительстве

<4>, изучался механизм защиты жилищных прав товарищескими судами, нотариусами <5>, реже рассматривались вопросы о квартирной плате и плате за коммунальные услуги, о содержании жилого помещения (соблюдение правил эксплуатации и санитарии, текущий ремонт, бытовой распорядок в квартирах и ответственность за нарушение правил содержания), а также об управлении жилищным фондом <6>.

<1> Даже сборники нормативных материалов, адресованные работникам суда, прокуратуры, адвокатам, назывались не иначе как "Жилищные права граждан: сборник руководящих нормативных материалов и судебной практики по договору найма жилого помещения и жилищно-строительной кооперации". Л., 1966.

<2> Бару М.И. Жилищные права граждан в СССР. М., 1956.

<3> См., в частности: Грибанов В.П., Кабалкин А.Ю. Жилищные права советских граждан. М., 1964.

<4> Басин Ю.Г., Попов И.И. Жилищные права и обязанности граждан. Алма-Ата, 1957. Позднее эти же авторы уже объединяют отдельные вопросы в раздел "Порядок пользования жилыми помещениями", а также касаются вопросов выселения из жилых домов, принадлежащих гражданам на праве собственности и участия общественности в управлении жилищным фондом (см.: Басин Ю.Г., Попов И.И. О жилищных правах советских граждан. Алма-Ата, 1966).

<5> Воложанин В.П. Охрана жилищных прав граждан. М., 1968.

<6> Мушкин А.Е. Жилищные права и обязанности граждан. Л., 1973.

В 80-е и 90-е годы прошлого века также издано немало работ, в названиях которых фигурирует упоминание о жилищных правах. Однако в содержательном аспекте их исследования мало что изменилось. Так, В.Р. Скрипко, анализируя возникновение прав граждан на жилое помещение, выделяет раздел "Пользование жилым помещением и прекращение прав на жилую площадь" <1>. Жилищному найму, пользованию служебными жилыми помещениями и общежитиями, пользованию жилыми помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов, а также пользованию жилым домом, принадлежащим гражданину на праве собственности, посвящена работа Е.С. Гетман <2>. Г.И. Петрицева, В.В. Чубаров, говоря о жилищных правах граждан в государственном и общественном жилищных фондах, фактически анализируют договор найма жилого помещения (условия предоставления, заключение договора, изменение и выселение из жилого помещения) <3>. В ряде случаев авторы затрагивают большое количество жилищных прав граждан, однако не стремятся анализировать их природу, а излагают нормы законодательства о правах и обязанностях сторон в соответствующих правоотношениях согласно структуре действовавшего на тот момент ЖК РСФСР <4>.

<1> Скрипко В.Р. Жилищные права граждан / Под общ. ред. М.М. Славина. М., 1972.

<2> Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях: Пособие для слушателей народных университетов / Под ред. И.А. Ириархова. М., 1992.

<3> Петрицева Г.И., Чубаров В.В. Защита жилищных прав граждан в домах государственного и общественного жилищного фонда: Учеб. пособие. Свердловск, 1989.

<4> См., например: Жилищные права и обязанности советских граждан: по законодательству СССР и УССР: Юрид. справочник / Отв. ред. В.П. Цемко. Киев, 1988. Авторы данного справочника затронули права граждан, возникающие в связи с предоставлением жилья по договору жилищного найма; права, возникающие в связи с использованием жилого помещения по договору жилищного найма; права пользования служебными жилыми помещениями и общежитиями; право пользования и право на получение жилых помещений в домах жилищных кооперативов; право пользования жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве личной собственности, права собственников в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд; права нанимателей в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Ряд исследований ставят своей целью изучение гарантий жилищных прав, однако признать эту цель достигнутой не представляется возможным. Для примера можно привести работу И.П. Прокопченко и Н.И. Соловяненко, в которой, несмотря на название, лишь классически изложены вопросы возникновения жилищного правоотношения, его изменения и прекращения, пользования жилыми помещениями по договору найма, а также порядок предоставления и пользования служебными жилыми помещениями и общежитиями <1>.

<1> Прокопченко И.П., Соловяненко Н.И. Гарантии жилищных прав граждан. М., 1987.

Если подвести промежуточный итог работ данного периода, то он будет заключаться в следующем. Во-первых, ни прямо, ни косвенно не прослеживается стремление авторов заниматься изучением вопросов о понятии и видах жилищных прав, несмотря на объявленные

названия своих исследований. Во-вторых, центральным звеном большинства работ является характеристика прав и обязанностей сторон в договоре жилищного найма, что вполне объяснимо в силу преобладания данного правоотношения в жилищной сфере того периода. В-третьих, в тех работах, где исследуются иные, кроме жилищного найма основания проживания в жилом помещении, изложение материала приближено к тексту основного источника жилищного законодательства.

Более пристального внимания заслуживают работы таких ученых, как Ю.Г. Басин, В.Ф. Маслов, И.Б. Марткович, В.П. Грибанов, А.Ю. Кабалкин, В.Ф. Яковлев. Именно в их исследованиях представлен весь имеющийся в науке жилищного права материал о субъективных жилищных правах.

Выводы, к которым приходят данные исследователи при анализе субъективных жилищных прав, в целом схожи, однако каждый из них обладает существенной спецификой, что требует отдельного анализа каждой работы.

Так, И.Б. Марткович выделяет самостоятельное субъективное право пользования жилым помещением. При этом данное право пользования представлено тремя основными группами: правом постоянного пользования или правом на жилое помещение (социальный наем, членство в жилищном кооперативе, пожизненное проживание); правом временного пользования (поднаем, наем в жилищном кооперативе; временные жильцы); права ограниченно-срочного пользования жилым помещением (сезонные или временные работники в общежитии) <1>. Исследователь анализирует природу данных прав, обращая внимание на вещные и обязательственные признаки, их характеризующие. При этом жилищные отношения, по мнению автора, облекаются в соответствующую правовую форму. Фактически речь идет о различных основаниях проживания в жилом помещении. Автор выделяет восемь групп таких оснований, однако считает, что далеко не все из них относятся к регулированию жилищным законодательством. Так, отношения собственности, аренды, рента отнесены к гражданскому праву, а вот завещательный отказ и иные пожизненные основания проживания - к жилищному праву <2>.

-----  
<1> Марткович И.Б. Конституционное право на жилище. М., 1979. С. 16, 17.

<2> Там же. С. 12 - 14.

В.Ф. Маслов выделяет две группы прав: права, возникающие при удовлетворении жилищной потребности, и субъективные права на конкретное жилое помещение. В дальнейшем деление прав происходит в зависимости от конкретного права (на которое претендует гражданин или уже существующего) на жилое помещение (которое появится в будущем или уже имеется в наличии) <1>. Вторая группа прав подразделяется еще на две - право на жилую площадь постоянных пользователей (речь идет о нанимателях и членах семьи по договору жилищного найма) и права лиц, имеющих временное право на жилую площадь (к ним автор относит поднанимателей, временных жильцов в договоре найма жилого помещения, лиц, проживающих в общежитиях и служебных жилых помещениях, а также нанимателей жилого помещения в доме личного собственника).

-----  
<1> При этом к первой группе относятся права, связанные с удовлетворением жилищной потребности путем договора найма жилого помещения, возникновением права пользования жилым помещением члена ЖСК, а также права на жилое помещение, возникающие по семейной связи (Маслов В.Ф. Указ. соч.).

Представляется, что данное деление жилищных прав имеет значение в следующих аспектах. Во-первых, очевидно, что ученый признает существование жилищных прав до момента фактического и юридического "обладания" жилым помещением. Хотя им не используется понятие "субъективные права, предшествующие получению жилого помещения", а употребляется всего лишь фраза "реализация права на удовлетворение жилищной потребности", речь идет именно об этих правах. В более поздних работах данные права В.Ф. Маслов называет "субъективными административными правами" <1>, "правами на улучшение жилищных условий", "правом на получение другого жилого помещения" и употребляет в качестве синонимов <2>. Помимо этого данные права объединяются с правом на определенное жилое помещение и образуют единое субъективное право гражданина. Еще раньше В.Ф. Маслова самостоятельное субъективное право на получение жилплощади или улучшение жилищных условий признавал и обосновывал И. Прокопченко <3>. Некие этапы развития права на получение жилья выделял В.Ф. Яковлев, причем считая это право не основным, а промежуточным между правом на жилище как элементом правоспособности и субъективным правом пользования конкретным жильем.

-----  
<1> В юридической литературе подвергалось сомнению утверждение о том, что право на удовлетворение жилищной потребности следует понимать только как административное право

(только через призму права быть поставленным на учет для улучшения жилищных условий). Границы понимания данного субъективного права предлагалось расширить, выделив в самостоятельную группу права, связанные с гражданско-правовым обязательством по предоставлению жилого помещения. К ним предлагалось отнести случаи внеочередного предоставления жилых помещений, а также "безвиновные" основания для расторжения договора социального найма (снос, непригодность, капитальный ремонт) (см.: Чернышев В.И. Процессуальные формы защиты субъективного права граждан на удовлетворение жилищной потребности // Актуальные проблемы юридического процесса в общенародном государстве: Сб. науч. тр. Ярославль, 1980. С. 101 - 108).

<2> Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков, 1986. С. 5, 7.

<3> Субъективный характер этого права обосновывался несколькими обстоятельствами: критерии нуждаемости и будущее жилое помещение четко определены законом; обязанное лицо установлено законом; им же обеспечена защита этого права; никакие личностные особенности управомоченного лица не имеют значения с точки зрения реализации этого права. Отказывается автор в признании субъективным правом возможности удовлетворить жилищную потребность путем участия в ЖСК, а также путем строительства дома. Обосновывается это фактом возможности отказать в предоставлении земельного участка и в приеме в члены кооператива, обжаловать которые через суд не представляется возможным (см.: Прокопченко И.П. Право на жилище. М., 1983. С. 11 - 12).

В.П. Грибанов и А.Ю. Кабалкин выделяют понятие "право на жилую площадь" (оно же право на жилое помещение), под которым понимается совокупность прав, принадлежащих нанимателю по договору найма. Под правом на жилье (жилое помещение) следует также понимать право нуждающегося на удовлетворение его жилищных нужд <1>.

-----  
<1> Грибанов В.П., Кабалкин А.Ю. Указ. соч. С. 18, 19.

Наиболее последовательно вопрос о субъективных жилищных правах представлен в работах Ю.Г. Васина. Выделяя стадии возникновения жилищного правоотношения, ученый фактически подразделяет на три группы и субъективные жилищные права, из них возникающие. Первая стадия именуется им стадией предоставления квартиры (от обращения граждан до вынесения решения о предоставлении), вторая - передачей (с момента выдачи ордера и до фактического занятия жилого помещения), третья - жилищным правоотношением как таковым (с момента фактического вселения в жилое помещение). При этом содержанием первого правоотношения являются административные права и обязанности; содержанием второго - гражданские, а третьего - собственно жилищные права <1>. Важен и еще один момент, связанный с рассматриваемым вопросом. Поскольку правовед считает возможным в жилищном правоотношении (а это отношения по найму) выделение вещных и обязательственных элементов, то под "правом на жилое помещение" он понимает именно совокупность вещных правомочий нанимателя.

-----  
<1> Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. С. 31.

Краткий анализ данных мнений позволяет сделать некоторые обобщающие выводы.

Во-первых, нет единства мнений в отношении существования "единого" субъективного права по поводу жилого помещения или "набора" самостоятельных субъективных прав, которые должны составлять содержание жилищного правоотношения, т.е. нет четкого ответа на вопрос: есть ли единое жилищное правоотношение или его не существует?

Во-вторых, выделяя различные этапы, грани, виды субъективных прав, связанных с существующим или "ожидаемым" жилым помещением, обращая внимание на их различную правовую природу, ученые фактически дают отрицательный ответ на поставленный вопрос. Каждое из изучаемых субъективных прав и корреспондирующих им обязанностей составляет содержание самостоятельных правоотношений, так или иначе связанных с жилым помещением, но не объединяемых в единое жилищное правоотношение.

В-третьих, большинство проанализированных классификаций затрагивают вопросы постоянности или временности проживания.

Следует заметить, что к делению жилищных прав в зависимости от срочности или бессрочности проживания ученые обращались гораздо раньше <1>, хотя условность такого деления очевидна. Представляется, что такое деление преследует цель более последовательного изложения материала в связи с многообразием жилищных правоотношений. В различные временные отрезки одни права являются постоянными, другие - временными, и наоборот. Грань между ними достаточно зыбкая. Как показывает практика, проживать в общежитии человек может всю свою жизнь, однако, согласно критерию, проживание в общежитии должно носить временный

характер. А проживание, например, по завещательному отказу может носить как временный (на определенный срок), так и постоянный характер (на весь период жизни отказополучателя). Договор коммерческого найма (который, безусловно, должен относиться к временным основаниям проживания - до пяти лет) может превратить нанимателя фактически в постоянного жильца в случае неоднократной пролонгации договора.

<1> Можно привести для примера высказывания М.С. Липецкера, который выделял две группы жильцов - постоянных и временных. К постоянным пользователям относятся помимо нанимателя, членов его семьи и собственника также лица, вселенные последним. К временным жильцам относятся те, кто не имеет в самостоятельном пользовании жилого помещения и временно проживает в помещениях, закрепленных за иными лицами (см.: Липецкер М.С. Жилищные права граждан СССР: Стенограмма публ. лекции. М., 1947. С. 12, 13). Таким образом, видно, что в основу классификации закладывается не временный или постоянный характер проживания, а **самостоятельность** данных прав или их производность от прав других лиц.

Таким образом, подобная классификация жилищных прав приводит к появлению большого числа исключений и оговорок применительно к их характеристике в зависимости от срока проживания (например, в основном, как правило, постоянный или пожизненный характер). Вместе с тем недооценивать методологическую ценность подобной классификации также не стоит, что подтверждается ее использованием и в наши дни.

Кроме того, следует добавить, что достаточно часто в отношении деления жилищных прав на постоянные и временные встречается определенная подмена классификационного критерия. Это указание на "самостоятельный" характер права пользования и отсутствие такового. В частности, к лицам, имеющим самостоятельное право пользования жилым помещением, М. Нечецкий относил собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, пожизненных пользователей, членов ЖК и ЖСК, а к иным (не имеющим самостоятельных прав) относил только временных жильцов <1>. Часто временный характер связывается с несамостоятельностью данных прав, а постоянность, наоборот, с самостоятельностью.

<1> Нечецкий М. Очерки советского жилищного права. Саратов: Коммунист, 1958. С. 36.

Если исходить из того, что "самостоятельность" права - это полное господство над жилым помещением, то тогда нужно констатировать, что к данной группе может быть отнесен только собственник жилья, а все остальные должны считаться лишь лицами, имеющими несамостоятельное (производное от собственника) субъективное право.

Свой критерий предлагает законодатель. Так, согласно [ст. 685 ГК РФ](#) поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Фактически ГК РФ, формулируя данное правило, критерием самостоятельности или несамостоятельности права считает наличие или отсутствие ответственности данных лиц перед собственником жилого помещения. Поскольку поднаниматель напрямую перед собственником не отвечает, то у него нет самостоятельного права. Тогда в данную группу должны быть отнесены помимо указанной категории временные жильцы, а также постоянно проживающие с нанимателем лица по договору коммерческого найма (если они не изменили данное правило договором, что допустимо в силу [ст. 677 ГК РФ](#)).

Значимость подобного деления заключается в том, что к лицу, не наделенному самостоятельным правом пользования, собственник не вправе предъявить иск, связанный с причинением вреда жилому помещению, иному имуществу, находившемуся в нем, по внесению платы за проживание и т.п. Однако невозможность предъявления данных требований вытекает не из того, что "право лица проживать носит несамостоятельный характер", а потому, что собственник не вступал с данным лицом в относительное правоотношение. Формулировка о том, что право пользования (т.е. право проживания) не является самостоятельным, достаточно некорректна. Лицо осуществляет данное правомочие своими собственными фактическими действиями, самостоятельно, а потому нет оснований считать данное право (фактически состоящее только из одного правомочия - жить) несамостоятельным. Тогда несамостоятельным нужно признавать и право несовершеннолетних и недееспособных лиц, поскольку они не отвечают напрямую перед собственником, а за их действия отвечают их родители, законные представители. Думается, что нормы законодательства, содержащие подобные формулировки, недостаточно продуманы.

Можно попытаться установить критерий самостоятельности путем оценки наличия у управомоченного лица определенных возможностей соответствующего содержания, объем которых позволял бы констатировать, что возникшее право является самостоятельным. Например, наличие в составе субъективного права такой возможности, как вселение иных лиц (хотя бы своих родственников), делает данное право самостоятельным (в частности, такие возможности есть у нанимателей, членов семьи, но их нет у временных жильцов, а также отказополучателей). Данный

путь решения вопроса не выглядит перспективным, поскольку позволяет установить совершенно разные возможности, которые могли бы послужить таким критерием. Помимо уже озвученного примера можно назвать и другой: наличие или отсутствие возможности по совершению действий без получения согласия иных лиц, проживающих в этом помещении. В связи с этим самостоятельность или несамостоятельность права не может выступать надлежащим критерием классификации жилищных прав ввиду отсутствия его определенности. Представляется, что любое (!) лицо, на законном основании проживающее в жилом помещении, обладает самостоятельным правом пользования им. Определенная взаимозависимость различных субъективных прав на жилые помещения существует всегда, и в этом смысле практически все из них являются в той или иной степени несамостоятельными, поскольку предполагают согласование субъектами большинства действий в отношении жилых помещений между собой. Даже собственник, например, не может единолично принимать решение о переводе жилого помещения в нежилое, так как в случае наличия в жилом помещении проживающих лиц это будет являться безусловным основанием для отказа в совершении данных действий. Исходя из вышесказанного, не считаем возможным и правильным выделение самостоятельных и несамостоятельных оснований пользования жилым помещением.

Как показала современная классификация субъективных жилищных прав, в настоящее время цивилисты к вопросу о жилищных правах и их систематизации также обращаются редко.

Так, Л.Ю. Михеева сразу после принятия нового ЖК РФ предприняла одну из немногих в юридической литературе попыток систематизации закрепленных законодательством жилищных прав <1>. Автор рассматривает систему жилищных прав по критерию оснований их возникновения, т.е. анализирует возникновение права пользования жилым помещением по различным правовым основаниям: право собственности, наем во всех его проявлениях, проживание в жилом помещении члена ЖК до полной выплаты паевого взноса, статус члена семьи и бывшего члена семьи (собственника, нанимателя, члена жилищного кооператива), поднаем, ссуда, временные жильцы, завещательный отказ, рента. Вместе с тем подобное (но все-таки неполное <2>) перечисление правовых оснований проживания в жилом помещении, которые формируют определенный набор прав и обязанностей участников этих отношений, вряд ли можно считать системой.

-----  
<1> Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства [Электрон. ресурс] // СПС "КонсультантПлюс".

<2> Например, не рассматривается такое основание проживания в жилом помещении, как решение суда, принятое в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; или проживание члена семьи бывшего собственника при смене собственника (если он сохранил это право до 1 марта 2005 г. или подпадает под исключение ст. 19 Закона о введении в действие ЖК РФ).

Однако эта позиция вызывает возражения не только ввиду отсутствия полноты охвата существующих оснований. Статья 1 ЖК РФ, в которой сформулированы основные начала жилищного законодательства, прямо отмечает, что жилищные права вытекают из отношений, регулируемых жилищным законодательством. Анализ ст. 4 ЖК РФ, в которой говорится об отношениях, регулируемых жилищным законодательством, позволяет утверждать, что помимо непосредственного проживания в жилом помещении существует большая группа жилищных отношений, выпадающая из системы жилищных прав при таком подходе. Например, отношения, вытекающие из управления многоквартирным домом. Возникают ли при этом какие-либо жилищные права? Безусловно, да. То же самое можно сказать об отношениях по переводу жилого помещения в нежилое, и наоборот, по переустройству и перепланировке, по учету жилищного фонда и предоставлению коммунальных услуг. Таким образом, различные правовые основания проживания в жилом помещении - это как минимум далеко не вся система жилищных прав. Следует отметить, что Л.Ю. Михеева делает соответствующую оговорку в отношении указанной ситуации. Однако она, отмечая, что "в настоящей статье предпринята попытка систематизировать положения о таких правах, объектом которых является жилое помещение и которые дают их правообладателям возможность использовать это помещение для своего проживания" <1>, упускает из виду, что, во-первых, жилые помещения являются объектом всех жилищных прав, во-вторых, большинство из указанных в ст. 4 ЖК РФ отношений дают возможность (или являются предпосылкой) использования этого помещения для проживания.

-----  
<1> Михеева Л.Ю. Указ. соч.

Параллельно с обсуждением вопроса об обеспечительной функции жилищного законодательства проблему классификации жилищных прав поднимает В.Н. Литовкин. Анализируя советское жилищное законодательство, исследователь отмечает, что вся система жилищных прав в связи с принятием Основ жилищного законодательства представлена двумя группами с разными правовыми характеристиками.

Следом за В.Ф. Масловым критерием такого деления он называет бессрочность или срочность проживания в жилом помещении. Первая группа, по мнению В.Н. Литовкина, является **важнейшими** (выделено авт.) жилищными правами. В нее включаются: право на получение жилого помещения в государственном и общественном жилищных фондах и право на получение квартиры в домах ЖСК, право на бессрочное пользование жилым помещением в домах этих жилищных фондов, а также право личной собственности на жилой дом. "Важнейшие жилищные права граждан выражают и обеспечивают все требования конституционного права граждан на жилище" <1>, - пишет В.Н. Литовкин. Другая группа - жилищные права, связанные с неустойчивым, непостоянным, срочным использованием жилой площадью. К ней отнесены права поднаемателей или нанимателей в домах ЖСК и индивидуальном жилищном фонде, служебных квартир и общежитий, временных жильцов.

-----  
<1> Литовкин В.Н. [Обеспечительная функция жилищного законодательства](#) // Жилищное право. 2008. N 2.

При этом автор полагает, что временное пользование является малозащищенным правом и должно рассматриваться как нарушение основного права на жилище непосредственно. Иными словами, удовлетворяя свои жилищные потребности на "временной основе", граждане должны иметь возможность и право решить свою жилищную проблему именно путем приобретения жилого помещения на бессрочной основе. В частности, указывается, что, "не имея на данный момент жилого помещения в бессрочном пользовании, эти лица должны быть наделены правом получить такое жилое помещение, где их право пользования будет наконец постоянным, бессрочным, устойчивым, стабильным" <1>.

-----  
<1> [Там же.](#)

Можно утверждать, что мнение ученого не связано с конкретным историческим периодом развития жилищного законодательства, а характерно и для современной правовой системы, поскольку в ходе дальнейшего исследования он не отказывается от своей позиции по данному вопросу, давая анализ современного жилищного законодательства.

Мы уже не раз затрагивали вопрос о срочности и бессрочности проживания и высказывали свои соображения по данному поводу, поэтому лишь подчеркнем, что подобное деление носит достаточно условный характер и вряд ли может претендовать на самостоятельное значение. Некий "социальный" окрас, который придают этой классификации В.Н. Литовкин, также вызывает определенные возражения. Само закрепление [Конституцией](#) РФ права на жилище в трех его основных аспектах <1> уже свидетельствует не только о создании для граждан возможности для реализации их прав на постоянное пользование жилым помещением, но и стимулирование этого процесса на уровне государственных органов и органов местного самоуправления, которые обязаны поощрять жилищное строительство и создавать условия для реализации права на жилище. Возможно, человек всю жизнь хочет снимать различное жилье по договору коммерческого найма, жить при этом в разных населенных пунктах нашей страны - почему мы должны считать его право на жилище нереализованным, а факт его временного проживания рассматривать как "нарушение основного права на жилище"? Возможность приобрести квартиру в собственность уже много лет установлена гражданским законодательством, и неиспользование этой возможности самими гражданами по собственным субъективным соображениям является лишь их правом на самоопределение. Другое дело, если мы говорим об отсутствии финансовых возможностей для решения своей жилищной проблемы, но тогда для этого существуют иные способы ее решения, в частности договор социального найма.

-----  
<1> Здесь имеется в виду чисто техническое деление [ст. 40](#) Конституции РФ на три части.

В.Н. Литовкин дополняет свою позицию еще одним принципиальным замечанием, имеющим прямое отношение к жилищным правам. Он оспаривает возможность выделения специальных прав на жилище отдельных категорий граждан. Так, он сомневается в правомерности юридического выделения права на жилище военнослужащих (критикуя саму тему докторской диссертации Л.М. Пчелинцевой) или любой другой категории граждан. "Это уже не основное (конституционное) право, наполненное иным содержанием - административными и гражданскими правами, их совокупностью, образующее иные, неконституционные отраслевые правоотношения, имеющие свой "окрас", - это другая группа прав - жилищных прав, правоотношений, которую нельзя назвать тем же именем, они производны от основного права на жилище, носителями которых военнослужащие являются как граждане" <1>.

-----  
<1> Литовкин В.Н. [Указ. соч.](#)

Таким образом, автор настаивает на существовании основного права, называемого правом на жилище, и конкретных отраслевых жилищных прав. Противоречия, возникшие между конституционной нормой, регулирующей основное право на жилище, и федеральным законом, регулирующим конкретные жилищные права граждан, обнажают натуральные границы конституционных правоотношений с участием носителей основного права и конкретных отраслевых жилищных прав.

О.Н. Диордиева отмечает, что жилищные права граждан имеют несколько аспектов. Один из них - это право на жилище, закрепленное [Конституцией](#) РФ, а другой - права граждан на жилые помещения <1>.

-----  
<1> Диордиева О.Н. Жилищные права и регистрация граждан // Юрист. 2000. N 1. С. 74.

Представляется, что упреки в отношении формулировки "право на жилище (каких-либо категорий лиц)" вполне оправданны. Действительно, содержание права на жилище как конституционного права является единым для всех граждан Российской Федерации, независимо от каких-либо условий. Другое дело - перечень и содержание конкретных субъективных жилищных прав, принадлежащих различным лицам (судьям, военнослужащим, детям-сиротам и т.д.). Однако нельзя согласиться с отождествлением терминов "право на жилище" и "субъективное право", хотя в определенных моментах они совпадают (что подробно аргументируется в разделе "Жилищные права и право на жилище"). Не совсем понятно и выделение "основного права", которое фактически равно "конституционному праву" и требует раскрытия его содержания.

Жилищные права граждан систематизирует П.В. Крашенинников. Автор выделяет конституционные, гражданские и административные права <1>. При анализе данной классификации необходимо учитывать, что она касается граждан-пользователей независимо от фондовой принадлежности и оснований пользования. Таким образом, автор оставляет за пределами своей системы те жилищные права, которые не связаны с проживанием в жилом помещении <2>.

-----  
<1> Крашенинников П.В. [Жилищное право](#). Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. М., 2005. С. 54.

<2> К гражданским правам автор относит: право заключения гражданско-правовых сделок, право вселения, право пользования (частично); к административным - право постановки на учет, право нуждающихся получить жилое помещение по договору социального найма и жилое помещение в домах ЖК и ЖСК; к конституционным - права, закрепленные в [Конституции](#) РФ.

В современной юридической литературе достаточно часто термин "жилищные права" используется в качестве заглавия различного рода изданий лишь для привлечения внимания потенциальных читателей <1>, где авторы не ставят целью научное изучение данных прав. В отдельных работах затрагиваются лишь некоторые аспекты данного вопроса. В частности, предпринимаются попытки произвести классификацию вещных прав на жилые помещения <2>.

-----  
<1> См., например: Захаров А.В., Однолько Э.В., Сысоев К.С. Ваши жилищные права. Новосибирск, 2008. В аннотации к данному изданию прямо написано, что оно предназначено для широкого круга лиц, самостоятельно изучающих жилищное право.

<2> См., например: Формакидов Д.А. [Вещные права на жилые помещения](#) в Жилищном кодексе Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2008. N 1. С. 28 - 32.

Кроме того, как и в советский период, начинают появляться работы, в названиях и в содержании которых используются указания на жилищные права. Вместе с тем их анализ очевидно показывает, что авторы обращаются к вопросам жилищных прав, преследуя, как правило, практические цели, акцентируя свое внимание на наиболее распространенных, сложных и востребованных практикой жизненных ситуациях, связанных с защитой тех или иных жилищных прав. Например, в работе Ю.Н. Андреева упоминаются "жилищные права пользователей", "права участников долевого строительства", "права граждан при снабжении энергетическими и иными ресурсами", "жилищные права соседей", "жилищные права собственников при выкупе (изъятии) жилья для публичных нужд" <1>. Подобная трактовка свидетельствует о достаточно широком понимании автором жилищных прав и о существенном расширении их границ. При этом автор делает оговорку о том, что термин "жилищные права" можно понимать в широком и узком смысле. Расширение смыслового наполнения данного термина как раз и происходит за счет включения в него жилищных прав не только нанимателей, иных пользователей жилого помещения, но и жилищных прав собственника <2>.

-----



<1> Андреев Ю.Н. Судебная защита жилищных прав граждан: теория, законодательство, практика. СПб., 2008.

<2> Там же. С. 14, 15.

Проведя анализ норм ЖК РФ (в частности, [ст. 10](#), [30 - 34](#) и многих других), ученый справедливо заключает, что права, возникающие из жилищных отношений, перечисленных в [ст. 40](#) ЖК РФ (особенно выделяется право пользования), становятся жилищными правами независимо от оснований пользования и фондовой принадлежности <1>.

-----  
<1> Там же. С. 16.

Подробно останавливаясь на учении о субъективных жилищных правах, мы преследовали две цели: оценить степень исследования данного вопроса и показать ее узконаправленность. Субъективные жилищные права в настоящее время представляют собой механический набор гражданских субъективных прав (прав на жилые помещения) и административных публичных прав (прав на удовлетворение жилищной потребности). Практически все проанализированные классификации лишь осуществляют "дробление" двух указанных групп на более мелкие составляющие. При их характеристике отсутствует единый подход к объяснению особенностей субъективных жилищных прав, вызванных в первую очередь спецификой самих фактических жилищных отношений.

Учитывая достоинства и недостатки существующих исследований, а также опираясь на уже выявленные нами особенности жилищных отношений, изложим свое мнение по поводу системы жилищных прав.

## § 2. Понятие и виды жилищных прав

Сошлемся на утверждение К.П. Победоносцева о том, что "хотя система юридических отношений не может иметь математической точности, но она необходима". Факт необходимости системы жилищных прав нами уже обоснован, в этом утверждении мы хотим присоединиться к его первой части. Многообразие жизненных ситуаций не всегда позволяет юристам формулировать научные классификации на "все случаи жизни", хотя именно к этому они и должны стремиться. Любая классификация достаточно условна, и подобную оговорку делают многие ученые <1>. Однако наша задача осложняется еще и тем, что необходимо учитывать социальную значимость такой категории, как жилищные права. Относя определенные права к той или иной группе, отдавая приоритет господству одних прав над другими, допуская одновременное сосуществование нескольких жилищных прав на один объект данных прав, нужно быть предельно осторожными, поскольку мы, во-первых, затрагиваем не только имущественную сферу субъекта права, во-вторых, допускаем априори возможность не только их ограничения, но и лишения.

-----  
<1> См., например: Асланян Н.П. Указ. соч.

Для начала предложим классификацию жилищных прав по субъектному составу. Так, можно выделять жилищные права:

- физических лиц;
- юридических лиц;
- органов публичной власти (государственной власти и органов местного самоуправления).

В ст. 1 ЖК РФ, посвященной основным началам жилищного законодательства, говорится о принципах беспрепятственного осуществления жилищных прав, необходимости обеспечения восстановления нарушенных прав, их защиты, а также возможности их ограничения только на основании федерального закона безотносительно к субъектному составу участников жилищных отношений ([п. 1](#), [3 ст. 1](#) ЖК РФ). Но только гражданам гарантируется осуществление прав по своему усмотрению и в своих интересах, а также гарантируется свобода в их реализации ([п. 2 ст. 1](#) ЖК РФ). Юридическим лицам и органам власти отказано в подобном подходе к их жилищным правам. Еще большее недоумение вызывает то, что только граждане, осуществляя жилищные права и исполняя жилищные обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан ([п. 2 ст. 1](#) ЖК РФ).

Подобная законодательная формулировка, с одной стороны, может быть объяснена тем, что реализовать основное целевое назначение жилого помещения (а именно - проживать в нем) может только физическое лицо. Вместе с тем юридические лица наделены определенными жилищными правами не только как собственники жилых помещений или арендаторы, но и в случае создания юридических лиц для управления многоквартирными домами (ТСЖ, ЖСК). Публичные органы власти могут участвовать в жилищных отношениях и как собственники, а также наделаются публичными субъективными правами в области контроля за жилищным фондом. Поэтому данную

классификацию следует уточнить в том смысле, что жилищные права могут быть подразделены на:

- жилищные права лиц, связанные с удовлетворением потребности в проживании;
- жилищные права иных субъектов (удовлетворяющих потребность в материальном объекте (жилом помещении) по субъективным причинам (физические лица) или объективным причинам (юридические лица и публичные органы власти в силу объективного отсутствия возможности проживать в жилье).

Как уже отмечалось, особенность данного деления субъективных прав учтена не в полной мере.

Специфика субъективных жилищных прав проявляется и в том, что они возникают не только по поводу готового объекта - жилого помещения. Необходимо признать, что отношения, предшествующие получению жилого помещения, направленные на его получение/приобретение с момента выражения в нем своей жилищной потребности и сформировавшегося интереса в его удовлетворении (будь то постановка на учет, вступление в отношения по строительству жилого помещения и т.п.), должны подчиняться особому правовому регулированию с точки зрения охраны возникающих при этом прав. Конечно, квинтэссенцией, сердцевинной, ядром данных прав должны стать права, связанные с непосредственным проживанием в жилом помещении. Тем не менее считать жилищными правами только их было бы неправильно.

В связи с этим предлагаем подразделить жилищные права на:

- те, которые возникают с момента возникновения субъективного частного права на жилое помещение;
- те, которые возникают до момента возникновения прав на жилое помещение и связаны с его созданием.

Множество приведенных выше классификаций жилищных прав раскрывают особенности прав на сами жилые помещения; иногда авторы затрагивают вопросы постановки на учет, характеризуя их как административные права (публичные), необходимые для возникновения гражданских (они же собственно жилищные, они же частные) прав. Следовательно, одной из основных классификаций субъективных жилищных прав является их подразделение на частные и публичные субъективные жилищные права. Подобный подход строится на двух основополагающих постулатах. Во-первых, бесспорное разделение позиции о существовании частного и публичного права. Во-вторых, деление на частные и публичные не норм объективного права, а непосредственно субъективных прав. При этом более четкого обоснования заслуживает критерий такого подразделения, поскольку от него зависит "наполняемость" групп соответствующими правами.

Подробное исследование предлагаемых в юридической литературе за многие столетия указанных критериев произведено, в частности, В.А. Беловым <1>. В отношении возможного подразделения субъективных прав на частные и публичные выделяются четыре критерия <2>. Те критические замечания, которые были выдвинуты исследователем при характеристике указанных теорий, являются справедливыми. Вместе с тем хотелось бы обратить внимание на некоторые особенности отдельных теорий.

-----  
<1> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 50 - 55.

<2> Напомним, что речь идет о двух материальных критериях (теория свободы целеполагания и теория Л.И. Петражицкого) и двух формальных (теория инициативы и порядка защиты и теория положения субъектов в регулируемых отношениях).

Формальные теории разделения субъективных прав не могут претендовать на самостоятельное значение. В одной из них подменяются причина и следствие (право защищается соответствующим образом, поскольку является частным и публичным, а не наоборот), а другая является зеркальным отражением теории метода правового регулирования. В связи с этим данные теории могут быть использованы как дополнительные при отнесении определенных прав к той или иной группе.

Наиболее обоснованными выглядят материальные теории разграничения субъективных прав. Однако теория свободы целеполагания, изложенная в трудах М.М. Агаркова <1>, вызывает критические замечания не только потому, что в основу разделения кладется цель (категория, которая не включается в содержание субъективного права, а потому и не способная выступить критерием его подразделения), но и в силу прямой связи цели и интереса <2>. Помимо многих критических замечаний, которые уже высказаны в отношении теории интереса, следует добавить, что в ряде случаев вообще невозможно определить, в чьих интересах (с какой целью) установлена та или иная возможность субъекта. Так, предоставление жилья гражданину и наделение его определенными правами в данной сфере, с одной стороны, удовлетворяют публичный интерес

государства (по исполнению взятой на себя конституционной обязанности), а с другой стороны - частный интерес конкретного лица по удовлетворению его жилищной потребности.

<1> Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1. М., 2002. С. 42 - 94.

<2> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 52.

Теория Л.И. Петражицкого является отражением теории метода правового регулирования, и основной ее недостаток лежит в плоскости доминирования психологических моментов. "Представление носителя субъективного права о тех целях, которым это право служит" <1> не может выступить объективным критерием разделения субъективных прав, поскольку представления субъекта о целях индивидуальны.

<1> Там же. С. 51.

Соглашаясь с тем, что теории разделения частного и публичного права отражают подход к данной проблеме с различных сторон, а базовым критерием при этом выступает метод построения правоотношений, предложим при этом еще один признак, позволяющий разграничить частные и публичные права в жилищной сфере. Для этого обратим внимание на следующие моменты.

Во-первых, большой объем жилищных прав (которые на первый взгляд бесспорно могут считаться частными) одновременно может быть представлен либо как обязанность соответствующего субъекта, либо их неосуществление влечет наступление иных негативных последствий.

Так, лицо имеет право на управление многоквартирным домом, но в то же время возможность участвовать в отношениях по коммунальному обслуживанию дома одновременно выступает и его обязанностью вступить в такие отношения. Другой пример, когда в содержание субъективных жилищных прав включаются возможности, нереализация которых влечет для субъекта серьезные негативные последствия. Неосуществление возможностей, включаемых в содержание правомочия пользования жилым помещением, может влечь прекращение самого субъективного права. Так, по действующему жилищному законодательству основанием для прекращения договора найма специализированного жилья в отношении беженцев и вынужденных переселенцев является непроживание данных лиц в предоставленном жилом помещении.

Получается, что принципиальная особенность, характерная для отраслей публичного права, выраженная еще И.А. Покровским, о том, что в публичном праве право одновременно является и обязанностью, а в частном праве - это всегда возможность, которая реализуется по усмотрению соответствующего субъекта, характерна и для большинства прав, вроде бы на первый взгляд бесспорно относимых к частному праву. Напомним высказывание правоведа о том, что в отношении отраслей публичного права предоставляемые государством права "имеют в то же самое время и характер обязанностей", а применительно к гражданскому праву "гражданские права есть суть только права, а не обязанности: субъект, которому они принадлежат; он волен ими воспользоваться, но волен и не воспользоваться; неосуществление права не составляет никакого правонарушения" <1>.

<1> Покровский И.А. Указ. соч. С. 38, 40.

Более того, многие публичные жилищные права, классически таковыми считающиеся, обладают характерными чертами субъективных частных прав. Здесь можно в качестве примера привести право постановки на учет, которое заключается в возможности на него встать. Причем, как и в частных правах, желание реализовать или нет данную возможность полностью отдано на усмотрение субъекта, который не только вправе данную возможность не реализовывать, но и в любой момент может отказаться от ее осуществления после постановки на очередь.

Во-вторых, необходимо четко установить зависимость публичных, в основном административных, субъективных прав, связанных с жилыми помещениями, и субъективных частных прав на сами жилые помещения. Такая зависимость должна выражаться в том, что наличие административного (или иного публичного) правоотношения должно либо выступать общей предпосылкой или юридическим фактом, влекущим возникновение частного жилищного правоотношения (постановка на учет), либо рассматриваться в качестве оценки правомерности или неправомерности такого юридического факта (переустройство или перепланировка, перевод), либо административные права должны предоставляться субъекту для исполнения возложенных на него обязанностей в рамках частного правоотношения, которые следует расценивать как установленные публичным правом пределы осуществления субъективного права.

Наличие соответствующих субъективных публичных прав в жилищной сфере сопряжено с установлением пределов осуществления субъективных прав на жилые помещения. Так,

установление обязанности собственника (и иного управомоченного субъекта, например, нанимателя) согласовывать действия по переустройству и перепланировке сужает объем возможностей, которые есть у собственника (и иного лица). Получение согласия на перевод помещения из жилого в нежилое также ограничивает собственника в его абсолютном господстве над жилым помещением. Во исполнение возложенных на субъектов обязанностей данные лица наделяются соответствующими субъективными публичными правами, дающими им право требовать совершения определенных действий (в частности, по согласованию) от органов публичной власти.

Насколько подобная позиция законодателя оправданна? Не является ли это наследием советского периода?

Установление публичным правом определенных пределов осуществления соответствующих субъективных прав должно иметь под собой серьезное обоснование. В отношении жилых помещений таким обоснованием может являться забота государства о сохранении жилищного фонда в силу его ценности, социальной значимости и постоянной нехватки для исполнения обязанностей, взятых на себя государством в соответствии со ст. 40 Конституции РФ.

Представляется, что не все введенные ограничения можно этим объяснить.

Во-первых, государство изначально исходит из предпосылки о неразумности и недобросовестности действий управомоченного субъекта в случае совершения технических действий с жилым помещением. По сути, введение требований о согласовании действий по переустройству и перепланировке должно предотвратить предполагаемое, возможное нарушение прав других лиц.

К сожалению, по причинам, которые мы можем объяснить только историческим влиянием административно-командной системы во всех сферах жизни, публичное регулирование в данной области сохранено в полном объеме. Хотя можно обнаружить и некоторые положительные тенденции. Так, лица, имеющие право на совершение подобных действий, теперь не получают разрешение на их осуществление, а согласовывают свои действия с органами публичной власти. Однако такое терминологическое уточнение мало что изменило в содержательном плане. Следствием усиления частноправовых начал является установленная процедура "узаконения" действий по переустройству и перепланировке.

Как представляется, именно эта процедура должна быть взята за правило при правовом регулировании отношений в данной области. Поскольку действия собственника (или иного управомоченного лица) влекут прекращение существования объекта (появляется новый, измененный объект недвижимости), а технический учет жилых помещений явно необходим, то именно на этом этапе должно осуществляться частичное административное регулирование. Собственник, подтвердив, что совершенными действиями он не нарушил технических норм и правил (как следствие это означает, что подобными действиями не были нарушены права и интересы других лиц, не создана угроза их жизни и здоровью), должен получить новый технический паспорт и впоследствии новое свидетельство о праве собственности на жилое помещение. С оценкой действий собственника с технической стороны вполне справятся специалисты из БТИ, и задействовать в этом случае органы местного самоуправления совершенно не обязательно.

Во-вторых, неоправданным выглядит и введение согласительной процедуры в случае перевода помещения из жилого в нежилое. Если объяснять ее введение названной выше причиной - заботой государства о сохранении жилищного фонда, то напрашивается совершенно иное законодательное решение данного вопроса, а именно полный запрет на совершение таких действий. Масштабное осуществление перевода помещения из жилого в нежилое для организации (как правило) офисных помещений, магазинов, салонов красоты и т.п. существенно уменьшает объем жилищного фонда в стране и приобретает сегодня устрашающие размеры. Государство же, устанавливая разрешение на осуществление данных действий, одновременно с этим устанавливает административное согласование, не имеющее серьезного практического значения. Иные лица (чьи права как раз и могут быть нарушены подобным решением управомоченного субъекта) устраняются от возможного влияния на осуществление данных действий.

На основании изложенного можно сделать следующий вывод. В случаях, когда объем соответствующих субъективных прав в частной сфере сужается за счет введения публичных требований по согласованию реализации определенных возможностей, это должно иметь под собой веские причины. В жилищной сфере такие ограничения выглядят надуманными и никак не могут быть объяснены ни с точки зрения частного права (где разумность участников гражданского оборота предполагается), ни с точки зрения защиты государственных интересов в деле сохранения жилищного фонда.

Указав два основных направления, по которым необходимо оценивать соотношение частных и публичных прав в жилищной сфере, предложим свое видение особенностей субъективных жилищных прав.

Таким образом, субъективные жилищные права формируются из возможностей, которые можно отнести к нетипичным для своих отраслей права. Это итоговый вывод, который требует пояснения.

Для гражданских субъективных прав характерно то, что они выступают мерой возможного поведения управомоченного лица. На то она и возможность в сфере частного права, что предполагает абсолютную свободу ее реализации. Если неосуществление соответствующей возможности сопровождается наступлением для управомоченного лица каких-либо негативных последствий, то признать данное субъективное право типичным для всех гражданских прав нельзя. В публичной сфере все субъективные права должны быть и обязанностями для соответствующего субъекта. Это типичные для отраслей публичного права ситуации. Когда управомоченное лицо наделено определенной возможностью, которую он вправе реализовывать по своему усмотрению, не сообразуя свою деятельность с принятым решением органа власти, не подчиняясь ему, данные субъективные права считать публичными можно с большой натяжкой, что фактически сегодня и имеет место.

Таким образом, субъективное частное право - это такая мера возможного поведения управомоченного лица, осуществление которой не может влечь никаких негативных последствий и служить основанием для привлечения к ответственности; субъективное публичное право - это мера возможного поведения управомоченного лица, неосуществление которой дает основание для понуждения к совершению данных действий и влечет наступление публичной ответственности <1>.

-----  
<1> Следует сделать одно принципиальное уточнение. При таком определении субъективного публичного права возникает ощущение, что оно совпадает с пониманием обязанности в частном праве (необходимость совершения действий, составляющих содержание обязанности, "стимулируется" наличием возможности государственного понуждения или наступлением иных негативных последствий). Вместе с тем именно этот аспект является яркой особенностью субъективных прав в публичной сфере: соответствующее право (благо) одновременно является обязанностью (бременем). Так, обязанность прохождения военной службы (за неисполнение которой наступает ответственность и понуждение) является одновременно и правом лица (возможностью, осуществления которой субъект вправе требовать).

Если при анализе возможностей, входящих в состав субъективного права, отсутствует хотя бы один из названных признаков, то это может означать формирование особой, "промежуточной" группы прав, которые при сохранении основного признака (юридически равные субъекты - частное правоотношение; юридически властвующий с юридически подвластным - публичное) приобретают определенные черты противоположной группы. Наиболее очевидное объяснение возникновения данных ситуаций может быть следующее:

- ошибочное законодательное регулирование в данной области общественных отношений;
- появление тенденций к смещению границы частного и публичного права (в ту или другую сторону).

Одновременно с этим можно высказать предположение о том, что существование подобной промежуточной группы прав может иметь место в течение достаточно продолжительного времени. Примеров того, как равные субъекты в частном правоотношении одновременно превращались в неравных в публичном правоотношении, советская история дает много. Активно обратный процесс происходил в период распада Советского государства и формирования нового гражданского законодательства. В настоящее время следует констатировать относительно стабильную ситуацию в данном вопросе. Однако отсутствие кардинальных перемен в политической или экономической сфере (следствием которых являются и коренные изменения в законодательстве) не говорит об отсутствии незначительных изменений, которые могут свидетельствовать о постепенном исключении одних отношений/норм/правоотношений из сферы частного права и об их включении в публичную сферу, а также, соответственно, обратного процесса.

Кроме того, наличие подобной группы прав может быть предопределено объективно существующими условиями развития общества, построением системы государственной власти и т.п. (в частности, принятие государством определенных социальных обязательств перед гражданами своей страны подразумевает наделение их соответствующими субъективными правами в данной области). Мировые тенденции в отношении социальной сферы таковы, что рост городов и численности населения, во-первых, не способствует решению жилищной проблемы (как следствие - совместное проживание в помещении нескольких лиц), во-вторых, увеличивает удельный вес многоквартирных домов. Эти отношения требуют особого правового регулирования, что в итоге выражается в конструировании особых возможностей в составе субъективных прав.

Вместе с тем наличие такой особенности не должно означать смешение данных прав между собой и превращение в группу "частно-публичных" прав. Подобный вывод можно сделать в случае ошибочных ответов на следующие вопросы: если проживание как возможность, входящая в состав

субъективного права на жилое помещение, одновременно является и "обязанностью" соответствующего субъекта, то почему мы не считаем данное право публичным? Почему право быть поставленным на учет нельзя отнести к частному праву, коль скоро это определенная добровольная возможность для лица?

Различия и особенности проявляются здесь, на наш взгляд, в следующем. Невозможность отнесения прав по постановке на учет к частным заключается в том, что данная возможность управомоченного лица ограничена несколькими "необходимостями": 1) необходимостью обращения в соответствующие публичные органы (обязан обратиться именно туда, куда указывает закон); 2) необходимостью подчиниться решению публичного органа, который вправе принять императивное решение по данному вопросу, в частности, отказать (хотя опять же в рамках тех оснований, которые допустимы законом, и с возможностью судебного обжалования); 3) необходимостью подчиняться дальнейшему контролю со стороны органа власти.

Особенность частных прав проявляется в другом. Несмотря на наличие требования о совершении определенных действий, неисполнение которого может влечь прекращение субъективного права, это все равно остается возможностью. Принудить субъекта к осуществлению данной возможности никто не вправе. Проживать или не проживать в жилом помещении - личное дело каждого человека. В связи с этим даже наличие такого негативного последствия не дает оснований для полного отождествления (в рассматриваемом ракурсе) частных и публичных прав. Обязанность вступить в коммунальные отношения в силу специфики жилищных отношений либо трансформируется в обязанность оплаты, либо восполняется действиями других лиц (решению которых лицо обязано подчиниться). Кроме того, как правило, отсутствие в приведенных примерах в качестве одной из сторон органа публичной власти также свидетельствует о невозможности считать данные права публичными.

Таким образом, несмотря на наличие указанных особенностей, рассматриваемые права сохраняют основные признаки, характерные для частных и публичных прав. Дополнительные критерии (в частности, субъектный состав) позволяют также рассматривать их в качестве прав, входящих в содержание соответствующих правоотношений.

Итак, субъективные права, возникающие по поводу жилого помещения, формируют блок особых жилищных прав в том случае, если представляют собой нетипичные для своих отраслей права конструкции. Только для данных видов отношений требуются особый инструментарий жилищного законодательства, выделение их в особую группу жилищных отношений. Во всех остальных случаях, несмотря на то, что эти отношения возникают по поводу жилого помещения, их регламентация в рамках жилищного законодательства представляется нецелесообразной.

Исходя из такого понимания субъективных жилищных прав, учитываемая существующее правовое регулирование данных отношений, к жилищным правам следует отнести:

из сферы частного права - те субъективные права, которые могут рассматриваться как обязанности субъекта (управление многоквартирным домом (и в части пользования общим имуществом, и участие в собрании, и способы управления)); те субъективные права на жилые помещения, в которых непроживание может влечь их прекращение, а проживание - предоставляет дополнительные возможности;

из сферы публичного права - те субъективные права, осуществление которых является возможностью для субъекта и не сопровождается наступлением административно-правовой и иной "публичной" ответственности (права, связанные с постановкой на очередь; права по государственной регистрации прав и сделок с жилыми помещениями; права, связанные с установленными пределами осуществления прав на жилые помещения (переустройство и перепланировка, перевод жилого помещения в нежилое <1>)).

<1> Еще раз поясним, что если совершение данных действий не соответствует установленным законом требованиям, то административная ответственность наступает. Но мы имеем в виду другое - совершение данных действий является сугубо возможностью соответствующего лица, и если она не реализована, то правонарушение отсутствует.

Соответственно, не требующими особого правового регулирования в рамках жилищного законодательства следует считать: субъективные права на жилые помещения, в которых проживание является возможностью, нереализация которой не влечет никаких негативных последствий (в частном праве); субъективные права, связанные с регистрацией по месту жительства и по месту пребывания, по учету жилищного фонда, по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда. Данные права формируют блок гражданских, административных и иных прав с приставкой "жилищные" только потому, что возникают по поводу жилого помещения. В остальном их содержание полностью укладывается в рамки существующих конструкций (возможность или необходимость) соответствующих отраслей права, а потому их включение в жилищное законодательство вызвано лишь удобством (и то не всегда оправданным) юридической техники.

Следует дать определенные пояснения в отношении субъективных прав на жилые помещения. Дело в том, что на сегодняшний момент в действующем законодательстве (в рамках как ГК РФ, так и ЖК РФ) не содержится ни одной нормы <1> (!), где прямо было бы прописано, что непроживание в жилом помещении лица может вызвать прекращение его субъективного права. Можно косвенно подвести под это последствие ст. 293 ГК РФ, где говорится о бесхозяйном обращении с жилым помещением, которое может быть следствием отсутствия собственника в жилом помещении (что, например, приводит к его разрушению).

-----  
<1> Есть только два исключения в подзаконных актах применительно к специализированному жилью.

Категорична в этом плане позиция, занимаемая разработчиками проекта Концепции развития законодательства о вещном праве, которые прямо прописывали такое последствие в отношении обладателей узупрукта. Таким образом, многие из существующих сегодня оснований для проживания в жилом помещении (члены семьи собственника, отказополучатели, получатели ренты, иные лица, проживающие по соглашению с собственником) должны были подпасть под данное негативное последствие в случае их непроживания в жилом помещении. В этой связи правовое регулирование данных отношений должно быть произведено в рамках жилищного законодательства, а права данных категорий лиц следовало бы считать жилищными правами. К сожалению, указанная справедливая позиция не нашла своего отражения в проекте Федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Особого комментария требует ситуация с субъективными обязательственными правами на жилое помещение (права, возникающие на основании договора социального найма, специализированного найма, коммерческого найма, ссуды).

Так, наниматель не может быть лишен права на жилое помещение только потому, что он не проживает в жилом помещении. Этой нормы нет в действующем ГК РФ, да и вряд ли она необходима. Поскольку мы говорим о возмездном договоре, введение такой нормы можно будет рассматривать как необоснованное ограничение прав нанимателя. Вместе с тем мы не отказываемся от ранее высказанных предложений учитывать факт непроживания нанимателя при "конфликте" его прав с правами лиц, постоянно с ним проживающих. Одновременно с этим вряд ли следует игнорировать фактор непроживания применительно к договору коммерческого найма жилого помещения, заключаемого с органом местного самоуправления.

Еще большее удивление вызывает отсутствие специальных норм о договоре ссуды жилого помещения в рамках жилищного законодательства, где безвозмездное предоставление жилья должно служить безусловным основанием для особой правовой регламентации этих отношений. Неиспользование для проживания жилья, предоставленного бесплатно, должно стать безусловным основанием для возможности расторжения договора, а сами предоставление и проживание в нем требуют дополнительного законодательного регулирования.

Применительно к договору социального и специализированного найма следует сказать, что специфика данных прав, позволяющая считать их именно жилищными (а не разновидностью гражданских прав или прав публичных), выражается в следующем. Во-первых, это наличие в качестве одной из сторон органа публичной власти и сохранение практики типовых договоров, что ставит под сомнение гражданско-правовую характеристику данных отношений. Во-вторых, непроживание в жилом помещении лиц, признанных беженцами и вынужденными переселенцами, влечет лишение их этого права путем расторжения договора найма специализированного жилья. Аналогичную политику следует проводить и в отношении иных видов специализированного жилищного фонда (что делается, в частности, в отношении студенческих общежитий). В-третьих, наличие п. 3 ст. 83 ЖК РФ, позволяющего расторгнуть договор социального найма в случае выезда нанимателя в другое место жительства, подтверждает наличие учета фактического проживания в жилом помещении для сохранения права на него <1>.

-----  
<1> Известна позиция вышестоящих судов и сложившейся судебной практики о том, что сам факт непроживания не влечет расторжения договора, а лишь в совокупности с другими доказательствами (добровольностью выбытия, отсутствием желания сохранить право на жилое помещение и т.п.) дает основание для расторжения договора. Тем не менее отсутствие фактического проживания всегда является обязательным и необходимым условием для расторжения договора.

Завершая данные рассуждения, затронем вопрос о понятии "жилищное правоотношение". На наш взгляд, употребление термина "жилищное правоотношение" с точки зрения существующих сегодня теоретических воззрений лишено практического и теоретического смысла. Единственное, на что указывает его употребление, - это то, что оно возникает по поводу жилого помещения. Во всех случаях его использования требуется постоянная оговорка: жилищное правоотношение как

разновидность гражданского, административного правоотношения, или жилищное правоотношение как вид гражданского правоотношения по пользованию жилым помещением, или жилищное правоотношение как административное отношение по поводу постановки на учет и т.п. Это привело к преобладанию в юридической литературе позиции о комплексном характере жилищного правоотношения и об отсутствии у него собственного содержания.

Таким же образом можно выделить понятие жилищного правоотношения в широком смысле (включив туда права и обязанности, связанные с созданием/ функционированием/ уничтожением жилого помещения) и в узком смысле (права и обязанности, дающие возможность проживать в жилом помещении).

Усиливается данная убежденность и тем обстоятельством, что жилищные права не являются в большей своей массе самостоятельными субъективными правами, а представляют собой особые возможности, которые наполняют содержания правомочий различных субъективных прав, в первую очередь прав на жилые помещения <1>. Подводя итог, следует отметить, что к таким правам должны относиться:

-----  
<1> Таким образом, в дальнейшем, употребляя термин "жилищные права", под ними будут пониматься (если прямо не оговорено иное) возможности, составляющие содержание правомочий субъективных прав или сами правомочия.

- права субъекта в связи с установлением пределов осуществления соответствующего субъективного гражданского права на жилое помещение (субъективные публичные жилищные права, являющиеся результатом введения законодательных требований по реализации возможностей, составляющих содержание субъективных прав на жилые помещения и требующие согласования/разрешения на их осуществление от публичных органов);

- права лиц, предоставляющие возможность владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением, но только в том случае, если неосуществление возможности проживания может повлечь прекращение данного субъективного права, либо проживание влечет возникновение дополнительных возможностей в составе субъективного права;

- права лиц, являющиеся следствием отраслевого урегулирования конституционных положений о гарантированности права на жилище (публичные субъективные права, связанные с постановкой на учет).

\* \* \*

1. Анализ юридической литературы по вопросу о субъективных жилищных правах позволил сделать следующие выводы:

а) использование категории "субъективные жилищные права" в советской литературе можно считать исключением. Единственный ученый, который последовательно использовал данный термин, - Ю.Г. Басин, понимавший под ними только те правомочия, которые есть у лица в связи с проживанием в жилом помещении. Данные субъективные права (естественно, наряду с обязанностями) составляли содержание жилищного правоотношения;

б) несмотря на различие в используемой терминологии, по сути, устоявшимся можно считать употребление термина "право на жилое помещение", которое считается субъективным гражданским правом и в содержание которого обязательно включается правомочие пользования (проживания) в жилом помещении. Таким образом, "право на жилое помещение" фактически приравнивается к "праву жить", хотя параллельно указывается и на иные правомочия;

в) рассматривая различные субъективные права, авторы так и не отвечают на вопрос о том, что такое жилищное правоотношение и с какого момента оно возникает. Фактически, выделяя различные этапы, грани, виды субъективных прав, так или иначе связанных с существующим или "ожидаемым" жилым помещением, обращая внимание на их различную правовую природу (административные, гражданские), ученые дают отрицательный ответ на поставленный вопрос. Каждое из изучаемых субъективных прав и корреспондирующих им обязанностей составляет содержание самостоятельных правоотношений, так или иначе связанных с жилым помещением, но не объединяемых в единое жилищное правоотношение. Если же жилищным правоотношением именуется только то, которое возникает с момента вселения в квартиру, то при этом используют понятие жилищное правоотношение как таковое, а права, составляющие его содержание, именуется собственно жилищными. При этом отличие данных прав от прав гражданских не проводится, а термин "жилищные" они получают только по той причине, что произошло фактическое заселение и началось фактическое использование объекта для проживания;

г) достаточно часто встречается деление субъективных прав на жилое помещение в зависимости от срочности или бессрочности проживания. Полагаем, что, во-первых, такая классификация достаточно условна и в большей степени преследует цель более последовательного изложения материала в связи с многообразием жилищных правоотношений;



во-вторых, во многих случаях при таком делении происходит подмена классификационного критерия (временные и постоянные права смешиваются с самостоятельными и несамостоятельными). В отношении последних в главе обосновывается невозможность использования подобной терминологии.

2. Используя выработанную в [первой главе](#) схему отношений, возникающих по поводу жилых помещений, предлагаем несколько классификаций субъективных жилищных прав. Так, полагаем возможным подразделить жилищные права на те, которые возникают с момента появления субъективного права на жилое помещение, и те права, которые возникают до момента возникновения прав на жилое помещение и связаны с его созданием.

Помимо этого можно сгруппировать жилищные права по субъектному составу: физических лиц; юридических лиц; органов публичной власти. Однако в силу непоследовательности норм жилищного законодательства полагаем, что данная классификация может быть уточнена и в другом ракурсе. Так, используя критерий жилищной потребности, все жилищные права могут быть подразделены на жилищные права лиц, связанные с удовлетворением потребности в проживании, и жилищные права иных субъектов (удовлетворяющих потребность в материальном объекте (жилом помещении) по субъективным причинам (физические лица) или объективным причинам (юридические лица и публичные органы власти в силу объективного отсутствия возможности проживать в жилье)).

3. В [главе](#) обосновывается вывод о том, что гражданские права на жилое помещение содержат специфические возможности (право совпадает с обязанностью в лице одного субъекта), а также о том, что не все права по поводу жилых помещений, возникающие с участием государства или органа местного самоуправления, следует характеризовать как административные. Нетипичность соответствующих конструкций субъективных прав, которые характерны для данных базовых отраслей права, позволяет говорить о том, что именно эти права и стоит считать жилищными.

Для гражданских прав на жилое помещение таким исключением являются те права, в которых возможность выступает в качестве одноименной обязанности (право требовать предоставления коммунальных услуг - обязанность поддерживать помещение в надлежащем состоянии путем "обеспечения" его минимально необходимыми для функционирования услугами, право участвовать в управлении многоквартирным домом - обязанность участвовать в управлении). Нереализация возможности влечет наступление иных негативных последствий (в частности, возможность проживания сопряжена с негативным последствием в виде возможного прекращения данного субъективного права).

Для публичных прав такая нетипичность выражается в том, что предоставляемые права не являются одновременно обязанностью управомоченного, и отсутствие их реализации не влечет наступление публичной ответственности и возможность понуждения к совершению действий, составляющих содержание данного права.

4. Обозначенные особенности позволили выделить права, которые следует считать жилищными:

- права лиц в связи с установлением пределов осуществления соответствующего субъективного гражданского права на жилое помещение (субъективные публичные жилищные права, являющиеся результатом введения законодательных требований по реализации возможностей, составляющих содержание субъективных прав на жилые помещения и требующие согласования/разрешения на их осуществление от публичных органов);

- права лиц, предоставляющие возможность владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением, но только в том случае, если неосуществление возможности проживания может повлечь прекращение данного субъективного права; а отсутствие реализации иных возможностей может влечь иные негативные последствия (подчинение решению общего собрания, понуждение к приведению помещения в надлежащее состояние);

- права лиц, в содержание которых входят дополнительные возможности, являющиеся следствием проживания лица в жилом помещении;

- права лиц, являющиеся следствием отраслевого урегулирования конституционных положений о гарантированности права на жилище (публичные субъективные права, связанные с постановкой на учет).

5. Остальные права, так или иначе связанные с жилыми помещениями, уже можно классифицировать на гражданские, административные и иные права, поскольку они могут претендовать на жилищные, но только в том смысле, что возникают по поводу жилого помещения. Таким образом, для удобства терминологии предложено различать понятия: субъективные права в жилищной сфере (куда могут быть отнесены любые права, так или иначе связанные с данным объектом) и жилищные права (к которым следует относить лишь указанные выше группы прав). Соответственно, следует разграничивать понятия "субъективные публичные права" и "субъективные частные права в жилищной сфере" и непосредственно публичные жилищные права и частные жилищные права (они же - жилищные права в сфере частного и публичного права).

### Глава 3. ЧАСТНЫЕ И ПУБЛИЧНЫЕ ПРАВА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

#### § 1. Жилищные права в сфере частного права: общая характеристика

Субъективные жилищные права как разновидность гражданских прав классически исследуются путем анализа конкретных прав на жилые помещения. Именно наделение субъектов различными возможностями по использованию, сохранению и прекращению объекта дает основание для разграничения различных субъективных прав на жилые помещения.

Исходя из выводов, сделанных в предыдущих разделах, права на жилые помещения являются гражданскими правами, жилищные права - это лишь отдельные правомочия или возможности, которые составляют их содержание. Однако данные правомочия или возможности в силу указанной их специфики требуют отдельного изучения. В первую очередь необходимо обратиться к исследованию пользования и проживания. Во-вторых, отдельного осмысления заслуживают права на совершение действий, способствующих сохранению жилого помещения (в том числе управление).

Пользование жилым помещением. Проживание в жилом помещении. Центральным правомочием, включаемым в содержание "права на жилое помещение", является возможность "пользования", которая, как правило, исчерпывается "проживанием". Причем акцент, сделанный на проживании, столь значителен, что позволяет многим ученым считать жилищными правами именно те, которыми обладает лицо в связи с его проживанием в квартире <1>. Иначе говоря, если лицо не проживает, то жилищных прав у него нет <2>. Подобное утверждение сомнительно не только в силу вышесказанного, но и по иным соображениям. В силу того, что проживать в жилом помещении может только физическое лицо, то подобное понимание жилищных прав исключает возможность их обладания иными субъектами права, что не представляется правильным. Тем не менее возможность проживания настолько доминирует в большинстве субъективных прав на жилые помещения, что приводит к появлению в юридической литературе обоснования самостоятельного значения данного права. В одних случаях оно считается абсолютным вещным правом <3>, в других - обосновывается его неимущественный характер <4>. И если последнее предложение можно расценивать как принципиально новое для современной науки жилищного права (другое дело - насколько оно обоснованно), то первое является лишь разновидностью аргументированного в советский период взгляда, нашедшего поддержку и в современной юридической литературе.

-----  
<1> Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. С. 118.

<2> Дискутировать о том, что содержанием субъективных прав выступают правомочия, выражающиеся в определенных возможностях, которые субъект вправе реализовывать, а вправе этого и не делать, мы не будем. Проживание или непроживание в жилом помещении уже является осуществлением соответствующего субъективного права, в содержании которого данная возможность изначально присутствует. Позиция ученого, вероятнее всего, строилась на том основании, что проживание в жилом помещении по договору социального найма являлось обязательным условием для сохранения его субъективного права, а потому не проживать в помещении лицо не могло.

<3> См., например: Бабаев А.Б. Система вещных прав: Монография. М., 2006. С. 252 - 258.

<4> Батова О.В. [Понятие жилищно-правовых договоров](#) и место жилищного права в отечественной системе права // Юрист. 2006. N 3.

Обсуждение данного вопроса представляется особо принципиальным, а потому обратимся к аргументации ученых. Для этого вычленим основные позиции:

- наряду с правомочием пользования в субъективных правах на жилые помещения параллельно существует вещное право пользования для отдельных категорий проживающих (А.Б. Бабаев <1>);

-----  
<1> Выделение не только права отдельного пользования, но и права отдельного распоряжения предлагает, в частности, В.П. Камышанский (см.: Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000. С. 54, 55).

- право на жилое помещение заключается в возможности им пользоваться (проживать) и является вещным правомочием; иные правомочия носят либо тоже вещный характер (владение, распоряжение), либо обязательственный характер (право требовать проведения ремонта и т.п.). Таким образом доказывалась возможность существования комплексных, или смешанных, прав, в которых сосуществуют вещные и обязательственные правомочия (например, Ю.Г. Басин <1>);

-----  
<1> В частности, об этом писал В.Ф. Чигир, считающий, что "нет оснований при дифференциации субъективных прав выделять особую группу так называемых смешанных или комплексных прав и включать в эту группу права, вытекающие из правоотношений пользования чужим имуществом" (Чигир В.Ф. К вопросу об особенностях жилищных правоотношений // Проблемы совершенствования советского законодательства и деятельности государственных органов: Республик. науч. конф.: тезисы докл. Минск, 1969. С. 118). Противником данной позиции выступал Ю.Г. Басин, который отстаивал идею комплексных субъективных прав (Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. С. 114).

- право на жилое помещение является лишь удобным терминологическим приемом, что, однако, не говорит о вещном характере правомочий нанимателя. Все правомочия нанимателя являются элементом обязательственных отношений (например, С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент).

Но начнем мы не с классической дискуссии о вещном и обязательственном характере правомочий проживающих, а с позиции о неимущественном характере данного права. Аргументы О.В. Батовой сводятся к необходимости разграничения понятий пользования и проживания в жилом помещении. Именно право проживания, по мнению исследователя, и позволяет увидеть ту особенность жилищных отношений, которая отграничивает их от гражданских. "При этом следует признать ошибочность весьма распространенного в литературе мнения о том, что проживание в жилом помещении, по сути, тождественно гражданско-правовой категории пользования имуществом" <1>. Аргументирует автор свою позицию ссылкой на ст. 35 Конституции РФ, где гарантируется недопустимость произвольного лишения собственности, и ст. 40, где говорится о недопустимости произвольного лишения жилища: "Если бы речь шла о том, что Конституция приравнивает жилище к имуществу, а пользование имуществом - к проживанию в жилище, то не было бы необходимости в наличии ст. 40 Конституции Российской Федерации..." <2>. Думается, ситуация здесь проще, чем представляется автору: право проживать (а значит, по нашему мнению, пользоваться жилищем) есть не только у собственника, а потому возникает необходимость в дополнительной конституционной защите права проживания не только собственника жилого помещения, но и иных лиц, проживающих в жилом помещении на законных основаниях. В связи с этим в Конституции РФ и появилась признаваемая международным правом защита наряду с правом собственности и права на жилище. И дело здесь не столько в наличии неимущественного содержания права на жилище (как производного от некоего неимущественного содержания самого объекта - жилища), сколько в социальной значимости такого объекта и необходимости дополнительной защиты такой важной составляющей жизни человека, как жилое помещение.

-----  
<1> Батова О.В. [Понятие жилищно-правовых договоров](#) и место жилищного права в отечественной системе права. С. 34 - 39.

<2> [Там же](#).

Представляется, что О.В. Батова проводит недостаточно корректное сравнение - "субъективного права проживания", являющегося, по мнению исследователя, самостоятельным субъективным правом, и правомочия пользования, входящего в состав субъективного (вещного, или обязательственного, или корпоративного) права на жилое помещение. При этом, анализируя правомочие пользования, автор не проводит градацию субъективного права на само жилое помещение, которое должно быть разделено на субъективное вещное право, субъективное обязательственное право и субъективное корпоративное право на жилое помещение. В связи с различием в одном из существенных формальных критериев возможности, входящие в состав данных субъективных прав, имеют различное юридическое качество (одни - абсолютные, другие - относительные, третьи - корпоративные). Можно увидеть стремление ученого подчеркнуть иное существенное различие - удовлетворение неимущественного интереса при проживании в жилом помещении, а потому предложить самостоятельное существование такого субъективного права.

Однако не совсем понятно, как О.В. Батова соотносит существующие и существующие права на жилые помещения с предлагаемым субъективным правом проживания. Исходя из ее позиции, получается, что в содержании субъективного права собственности (очевидно, что право собственности как субъективное право не может не включать в себя такого правомочия, как проживание) существует правомочие неимущественного характера - проживание. Или данное субъективное неимущественное право проживания сосуществует наряду с субъективным правом собственности?

Таким образом, право проживания - это более узкое понятие по сравнению с правом пользования. Однако, не соглашаясь с тем, что право проживания - это нечто отличное от права пользования, полагаем, что именно проживание в жилом помещении является одной из

основополагающих базовых возможностей, на осуществлении которой должна строиться система жилищных прав.

Обратимся к иным высказанным в литературе позициям.

Так, А.Б. Бабаев говорит о существовании наряду с правомочием пользования самостоятельного субъективного права пользования, приводя в пример сервитут, право членов семьи собственника, нанимателя по договору социального найма и лиц, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма <1>. Однако считать данные права подтверждением существования самостоятельного субъективного права пользования (отдельно от правомочия пользования, входящего в состав субъективных прав на жилое помещение) вряд ли правильно. Подобный взгляд имел бы право на существование, если бы содержание данных субъективных прав исчерпывалось единственным правомочием - использованием <2>. Безусловно, появление соответствующих субъективных прав у обозначенных категорий лиц является следствием необходимости правовой защиты интересов проживающих в жилом помещении фактических пользователей, вселяемых собственником или нанимателем в жилое помещение, т.е. право пользования (проживания) становится еще большей, по сравнению с нанимателем или собственником, ярко выраженной составляющей в данных правах. Вместе с тем их право на жилое помещение не сводится только к пользованию, которым не исчерпывается содержание данного права. Во-первых, применительно к жилому помещению невозможно пользование без владения. Во-вторых, равноправие прав собственника (нанимателя) и членов его семьи проявляется в том, что на любое действие с жилым помещением (в первую очередь на акты распоряжения) требуется согласие указанных лиц, что говорит об их возможностях, связанных не только с фактическим проживанием, но и совершением (совместно с собственником и нанимателем) действий по распоряжению (например, их право вселения в жилое помещение своих несовершеннолетних детей может расцениваться только как осуществление правомочия распоряжения, а не пользования жилым помещением).

-----  
<1> Бабаев А.Б. Указ. соч. С. 255.

<2> Фактически мы можем назвать только одно исключение, когда субъективное право на жилое помещение ограничивается одним правомочием - жить. Речь идет о статусе временных жильцов. Однако в силу дискуссии о соотношении их прав с правами ссудополучателя данный пример также можно поставить под сомнение.

Таким образом, мы не видим препятствий для того, чтобы называть права данных субъектов одноименно с законодательными формулировками (субъективное право члена семьи собственника, субъективное право члена семьи нанимателя, субъективное право лиц, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении), а пользование (наряду с владением и распоряжением) считать правомочиями данных субъективных прав. При этом возможности, составляющие содержание субъективных прав указанных лиц, будут существенно различаться, что вряд ли дает основание объединять их в единое субъективное вещное право пользования.

Выдвижение на первый план пользования жилым помещением объяснимо в силу целевого характера данного объекта. Но обоснование его самостоятельного вещного характера в отрыве от иных возможностей, заложенных в содержании каждого конкретного субъективного права, неправильно.

Если согласиться с утверждением о том, что пользование (проживание в жилье) - самостоятельное субъективное вещное право, то, во-первых, следует признать, что оно едино для всех случаев нахождения человека в жилье; во-вторых, не имеет значения правовое основание проживания. В противном случае все равно придется каждый раз уточнять, о каком правомочии пользования или праве пользования ведется речь: о договоре социального, коммерческого найма, члене семьи и т.п. Как уже отмечалось выше, фактическое проживание может выступать основой для законодательного закрепления дополнительных прав. При этом такие права будут возможно считать жилищными именно по указанной выше причине. Только тогда можно будет говорить о формировании самостоятельного субъективного права проживания.

Таким образом, ни о какой комбинации вещных и обязательственных правомочий в рамках одного субъективного права речи не идет. Если данные правомочия имеют разное юридическое качество (одни абсолютные, а другие относительные), то можно говорить только о самостоятельных субъективных правах. Возможность пользоваться жилым помещением не формирует самостоятельного субъективного права пользования, а всегда выступает в качестве правомочия, входящего в состав различных субъективных прав на жилое помещение (и вещных, и обязательственных, и корпоративных). Другое дело, что в рамках данного правомочия (а также иных правомочий) можно выделять возможности, от "наполнения" которых и будет зависеть содержание соответствующего субъективного права, дающего основания отличать одно субъективное право от другого.

Любое субъективное право на жилое помещение можно представить набором классических правомочий - владения, пользования, распоряжения. Правомочие владения едино для всех субъективных прав в отношении жилого помещения. Правомочие распоряжения может не только различаться (от полного господства у собственника до минимального распоряжения, например, у поднаемателей, выражающегося в возможности вселить своих несовершеннолетних детей <1>), но и полностью отсутствовать (в частности, у временных жильцов или проживающих в студенческом общежитии). Сложнее всего дело обстоит с правомочием пользования.

<1> Хотя такая возможность в законодательстве прямо не закреплена (ни по отношению к договору социального найма, ни по отношению к договору коммерческого найма), представляется, что это лишь упущение законодателя.

Можно ли сказать, что правомочие пользования всегда едино у всех лиц, получивших возможность находиться в жилом помещении? Имеет ли оно расхождение в различных субъективных правах?

Поскольку у органов публичной власти и у юридических лиц подобное правомочие вообще отсутствует, то говорить о единстве возможностей в правомочии пользования можно только по отношению к физическим лицам.

Анализ законодательных положений в области формулирования прав проживающих лиц показал, что содержание правомочия пользования раскрывается в жилищном законодательстве один раз в статье, регламентирующей назначение жилого помещения и пределы его использования. Ее характеристика дает основание наполнить правомочие пользования только двумя "положительными" возможностями: возможностью жить в помещении и осуществлять в нем профессиональную или предпринимательскую деятельность. Все иные законодательные положения лишь ограничивают реализацию данных возможностей. При этом сама положительная деятельность управомоченного лица по пользованию не раскрывается.

Правомочие пользования жилым помещением состоит из **возможностей**: а) находиться в жилом помещении, не проживая в нем; б) проживать в жилом помещении: физически присутствовать в помещении (находиться); осуществлять личную и семейную жизнь; в) осуществлять профессиональную и предпринимательскую деятельность.

Возможность находиться в жилом помещении, не проживая в нем, в первую очередь необходима для того, чтобы обеспечить управомоченному лицу исполнение соответствующих обязанностей, связанных с обеспечением сохранности жилого помещения. Лицо имеет возможность находиться в жилом помещении для проверки его целостности, приведения его в надлежащее состояние (в частности, проведение ремонтных работ).

Можно поставить под сомнение справедливость вывода в том, что совершение данных действий не свидетельствует о возможности, составляющей правомочие пользования, поскольку не предполагает "извлечение полезных свойств", а дает лишь возможность исполнить возложенные обязанности. Однако совершение определенных действий по отношению к жилому помещению нельзя рассматривать сугубо как исполнение соответствующей обязанности. Например, действия по ремонту можно рассматривать и как реализацию соответствующей возможности управомоченного лица.

Так, в отношении вещных прав наличие возможности провести ремонт указывает, с одной стороны, на то, что никто не вправе препятствовать его проведению. В то же время непроведение ремонта также будет возможностью управомоченного лица, но до определенных границ (пока это не приведет к квалификации его действий в качестве злоупотребления правом и не превратится в детализацию бремени содержания своей собственности). В обязательственных отношениях (например, в договоре найма) проведение текущего ремонта трактуется как обязанность нанимателя, а возможность его проведения даже не оговаривается. Тем не менее в состав правомочия пользования данная возможность, на наш взгляд, входит.

Безусловно, что основное содержание данного правомочия составляет возможность проживать. Вместе с тем именно данная возможность в наименьшей степени раскрыта как в законодательстве, так и в литературе. Так, формулируя списки возможностей пользователей в различного рода субъективных правах, законодатель часто избегает даже упоминания о том, что управомоченное лицо имеет право "жить" (это считается само собой разумеющимся), в основном детализируя возможности, представляющие собой правомочие распоряжения (см., например, ст. 67 ЖК РФ).

Думается, что проживание в жилом помещении как возможность, детализирующая правомочие пользования, может быть наполнена возможностями различного свойства: физически присутствовать в помещении (находиться) и осуществлять личную и семейную жизнь. При этом физическое присутствие в объекте может быть сопряжено не с исполнением обязанностей по его поддержанию в надлежащем состоянии, а с удовлетворением иных имущественных (физическая

защита от окружающей среды) или неимущественных (сокрытие информации о личной и семейной жизни) интересов.

Возможность осуществлять профессиональную и предпринимательскую деятельность - сравнительно новая возможность, нашедшая свое закрепление в рамках ЖК РФ. Отношение к ней в современной юридической литературе достаточно противоречивое. Как представляется, законодатель лишь "узаконил" те случаи, когда в жилых помещениях осуществлялась профессиональная или предпринимательская деятельность людей, что можно только приветствовать. Удивление вызывает то обстоятельство, что в проекте Федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации о подобной возможности управомоченного лица не упоминается.

Изложенное выше позволяет сделать вывод о том, что правомочие пользования следует раскрывать не только через "отрицательное" содержание: "иметь возможность извлекать полезные свойства, при этом не нарушая правил, норм, требований, прав и интересов", но в первую очередь через наполнение его содержания "положительными" возможностями.

Еще один аспект, связанный с правомочием пользования, касается практических сложностей в разграничении реализации возможности проживания и нахождения в жилье. Что можно считать фактическим проживанием и как отграничить нахождение в жилом помещении от проживания в нем? Очевиден только один вывод: нельзя проживать в жилом помещении, не находясь в нем. Обратное же утверждение (всякое нахождение в жилом помещении есть проживание) как минимум спорно.

Сложность практического закрепления понимания проживания выражается и в соответствующих законодательных формулировках, в которых, например, "место жительства" трактуется как "место проживания" и привязывается к конкретным видам жилых помещений и правам на них <1>. На практике могут складываться следующие ситуации:

-----  
<1> [Постановление](#) Правительства РФ от 17 июля 1995 г. "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию" // Собрание законодательства РФ. 1995. N 30. Ст. 2939.

- управомоченное лицо передало жилое помещение для проживания третьим лицам (по возмездным или безвозмездным сделкам);
- жилое помещение никем не используется для проживания;
- управомоченное лицо периодически использует жилое помещение (при нахождении в командировках, для осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности и т.п.).

В первых двух ситуациях вопрос о разграничении проживания и нахождения в жилом помещении не стоит. Наибольшую сложность вызывает квалификация действий в случае, когда жилое помещение лишь периодически используется управомоченным лицом.

Наверное, перечислить признаки того, что считать проживанием, невозможно, а поэтому следует пойти от обратного и назвать те признаки, которые свидетельствуют о том, что лицо только находится в жилом помещении. Соответственно, те ситуации, которые им не отвечают, должны квалифицироваться в качестве проживания.

Лицо не считается проживающим, если:

а) находилось в жилье исключительно с целью исполнения возложенных на него обязанностей по обеспечению сохранности объекта в рамках конкретного правоотношения (проводило ремонт, уборку помещений и т.п.);

б) находилось в жилом помещении исключительно с целью осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности;

в) передало жилое помещение для проживания третьим лицам. Во всех остальных случаях выяснение факта наличия или отсутствия фактического проживания возможно только с учетом конкретных обстоятельств дела и дополнительных признаков. В частности, к ним можно отнести:

- учет фактического времени пребывания в объекте (можно ли такое нахождение считать нормальным для образа жизни соответствующего субъекта);

- учет нахождения в жилом помещении личных вещей лица, свидетельствующих об использовании объекта именно для проживания (что часто является критерием для применения норм о неприкосновенности жилища в практике Европейского суда по правам человека).

Таким образом, проживание как возможность, детализирующая правомочие пользования жильем и составляющая его основное содержание, присутствует в любом субъективном праве на жилое помещение. Именно с реализацией данной возможности должен осуществляться определенный законодательный подход к формулированию многих субъективных прав, как непосредственно затрагивающих возможности права на само жилое помещение, так и иных прав, связанных с данным объектом. Представляется, что названные признаки позволят более четко

разграничить проживание в жилом помещении и нахождение в нем, что в итоге даст законодателю основания отразить данный критерий при закреплении конкретных норм о правах лиц в жилищной сфере. В частности, напомним высказанные ранее предложения об учете фактического проживания при управлении многоквартирным домом, при конкуренции прав нанимателя и постоянно проживающих в договоре коммерческого найма (нанимателя и членов его семьи по договору социального найма) и др.

А теперь затронем теоретический вопрос о характеристике любых прав на жилые помещения в качестве вещных. Невозможно отрицать, что проживание в жилье осуществляется лицом самостоятельно, без участия собственника. С момента получения допуска в жилое помещение осуществление этого правомочия происходит собственными действиями проживающего. Однако факт проживания еще не говорит о природе самого права. Проживать можно только тогда, когда существуют условия для такого проживания, а возможность самостоятельно создать такие условия также является необходимым атрибутом независимости действия обладателя вещного права: возможность совершать действия по коммунальному обслуживанию дома; возможность проводить ремонт и улучшение жилого помещения; возможность содержать жилое помещение и т.п. Таким образом, триада пользоваться/проживать/находиться в жилье еще не означает наличия у лица вещных возможностей, поскольку без участия собственника оно не в состоянии обеспечить своего нормального проживания.

Исходя из этого, в обязательственных правах на жилое помещение ограничиться указанием на то, что в состав субъективного права входят только правомочия владения, пользования, распоряжения, нельзя. Право требовать совершения определенных активных действий от собственника (право на чужие действия) представляет собой одну из центральных возможностей данных субъективных прав. Благодаря ее наличию проживающие получают возможность использовать жилое помещение по назначению. Другими словами, проживание в жилом помещении будет невозможным при отсутствии права предъявления требований, связанных с нормальным функционированием жилого помещения. В этой связи считать проживание абсолютным правомочием, носящим вещный характер, в данном случае не представляется возможным. Единство возможностей лица по проживанию и предъявлению требований к собственнику позволяет квалифицировать соответствующее право в качестве обязательственного.

О вещном характере проживания можно говорить только тогда, когда пользователи наделены не только возможностью самостоятельного проживания, но и в случае наличия у них права на совершение действий по поддержанию помещения в надлежащем состоянии.

Подводя итог, еще раз подчеркнем, что в любых правах на жилое помещение с разной степенью наполнения и в той или иной комбинации присутствуют возможности по владению, пользованию и распоряжению. Если соответствующее субъективное право предоставляет лицу возможность предъявлять к собственнику требования, связанные с функционированием объекта и нахождением субъекта в нем (предъявлять требование о проведении ремонта, о совершении действий, направленных на управление домом <1>, на организацию коммунальных услуг), это свидетельствует о том, что без участия собственника само проживание невозможно, а потому дает основание для квалификации данных отношений в качестве обязательственных. Обладатель вещного права должен быть наделен этими возможностями самостоятельно. Более того, у него возникают те же обязанности, которые возложены и на собственника в силу того, что он приобретает фактическую возможность извлекать из жилья все полезные свойства и практически независим от собственника в его господстве над жилым помещением.

-----  
<1> В отношении управления домом можно все же высказать сомнение в необходимости наделения обладателей вещного права подобными самостоятельными возможностями, поскольку бездействие собственника в данном случае компенсируется решением большинства или решением государства, поэтому права проживающих не будут ущемлены в любом случае.

Учитывая вышеизложенное, следует еще раз подчеркнуть: проживание является возможностью, входящей в состав правомочия пользования любого субъективного права на жилое помещение, но не исчерпывает собой его содержания. При этом возможность проживать является жилищным правом, если в случае ее неосуществления возможны прекращение субъективного права на жилое помещение либо наступление иных негативных последствий. Проживание может приобретать черты самостоятельного субъективного жилищного права в том случае, если с реализацией этого правомочия в содержании субъективного права на жилое помещение нормы права связывают возникновение дополнительных для субъекта возможностей.

Права по сохранению жилого помещения.

Трактовка пользования как извлечения полезных свойств вещи не покрывает полностью действий, направленных на сохранение жилого помещения. Вместе с тем в юридической литературе основной акцент при анализе данных вопросов (с точки зрения правоотношений) сделан на исследование обязанностей субъектов по сохранению жилого помещения. Наверное,

наиболее полно на данный момент даны оценки законодательству и практике, складывающейся в сфере управления многоквартирными домами, в меньшей степени - обязанностям-запретам, направленным на сохранение жилищного фонда. Обращаясь к изучению данных вопросов, хотелось бы в большей степени сделать акцент не на обязанностях управомоченного, а на его правах, дающих возможность сохранить жилое помещение и создать благоприятные условия для его использования.

Права лиц, связанные с сохранением жилого помещения, следует рассматривать в соответствии с тремя группами отношений, лежащих в их основе: отношения по содержанию, благоустройству и управлению. Отдельные возможности, которыми наделяются управомоченные субъекты, будут рассмотрены отдельно применительно к праву собственности, иным вещным правам на жилые помещения, а также отдельным обязательственным правам. Однако на некоторые их общие особенности следует обратить внимание уже сейчас.

Во-первых, наделением возможностями по содержанию и благоустройству жилого помещения в большей степени заинтересованы те субъекты, которые непосредственно удовлетворяют потребность в проживании.

Собственник наделен этими правами в силу абсолютного господства над жилым помещением, а потому отдельное их детализирование вряд ли необходимо. Однако, как только в отношении жилого помещения возникают субъективные права иных лиц (несобственников), в законодательстве должны быть четко прописаны возможности каждого из обладателей по сохранению жилого помещения. Законодательство на данный момент фактически лишь ограничивается указанием на распределение обязанностей по проведению ремонта. Однако даже проведение ремонта как возможность соответствующих субъектов нигде не рассматривается, не всегда осуществление ремонта и последствия его проведения можно подвести под термин "улучшение имущества".

Во-вторых, возможностью по организации данных действий (управления) наделен только собственник имущества. Такое законодательное решение как минимум спорно по нескольким соображениям. Первое из них было высказано ранее и касается практически полного игнорирования законодательством факта того, что непроживающий собственник, как правило, заинтересован лишь в производстве минимальных затрат на сохранение объекта. Одновременно с этим отсутствие у проживающих лиц (несобственников) возможности влиять на принятие решений по управлению объектом снижает и их заинтересованность в сохранении жилого помещения. Данные лица не имеют права требовать участия собственника в принятии решений, связанных с управлением домом, в котором они непосредственно проживают, что не представляется правильным.

Примером нелогичности данных конструкций могут служить, например, следующие законодательные положения. Так, коммунальные услуги предоставляются потребителю (к которому отнесены лица, непосредственно проживающие в жилом помещении) на основании договора, заключенного с собственником (!), а обязательства по надлежащему качеству услуги организация несет перед всеми потребителями <1> (!).

<1> [Постановление](#) Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" (в ред. от 29.07.2010) // Собрание законодательства РФ. 2006. N 23. Ст. 2501.

Дальнейшее изложение вопросов о жилищных правах следует производить применительно к отдельным субъективным правам на жилые помещения, в первую очередь вещным и обязательственным.

## § 2. Понятие субъективных публичных жилищных прав, их перечень

В начале XX в. было подмечено, что настоящей сферой применения категории субъективных прав является область гражданского права. "В праве публичном это понятие играет менее значительную роль" <1>. Однако данная категория достаточно активно используется представителями многих наук, относимых к отраслям публичного права.

<1> Хвостов В.М. Общая теория права: Элементарный очерк. СПб., 1908. С. 127.

Для надлежащего раскрытия понятия субъективных публичных жилищных прав требуется обращение к исследованиям в области публичных прав в целом.

Под субъективными публичными правами понимается достаточно большое количество правовых явлений. Изначально при употреблении данного термина под ними понимались права, закрепленные в основных законах (конституциях). При этом они делились на четыре группы: а)



права, на основании которых запрещается вторгаться в сферу интересов граждан (в том числе и право на неприкосновенность жилища); б) право государственных органов допускать определенные действия граждан; в) права на известные положительные услуги от государства (привлекать на помощь суд); г) право на участие в государственной деятельности. В связи с отсутствием в то время в России Конституции данные права были закреплены в ст. 69 - 83 Свода Законов (т. 1, ч. 1, изд. 1906 г.), и исследователи уже тогда отмечали, что простого перечисления этих прав недостаточно <1>. При этом В.М. Хвостов ссылается в своих утверждениях на Г. Еллинека и его учение о государстве, лежащее в основе и современных интерпретаций субъективных публичных прав.

-----  
<1> Там же. С. 14, 15.

Современные взгляды на субъективные публичные права возможно сгруппировать следующим образом:

а) субъективное публичное право - это субъективное конституционное (основное) право <1>;

-----  
<1> Овсепян Ж.И. [Развитие учения о субъективном характере](#) основных (конституционных) прав и свобод в классической научной теории // Конституционное и муниципальное право. 2009. N 13. С. 8.

б) субъективные публичные права - это субъективные права, существующие и реализующиеся только в рамках конкретного правоотношения. При этом выделяется особая группа субъективных публичных прав, связанная со специальным статусом носителя права, - статусные права <1>;

-----  
<1> Это особая категория функциональных прав (непосредственно сопряженных с особым статусом) лиц, замещающих государственные должности, государственные должности государственной службы, муниципальные должности, должности муниципальной службы, и которые представляют собой обусловленные особой функциональностью публично-правового должностного статуса субъекта правопритязания лица по отношению к государству и муниципальному образованию (см.: Федосенко В.А. Субъективные права в публичной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 7, 8).

в) субъективные публичные права - это права, реализуемые посредством предъявления требований публичным органам, в частности, разновидностью субъективных публичных прав считаются "права, обслуживающие переход права собственности от публичного образования к частному лицу" (приватизация) <1>;

-----  
<1> Бриксов В.В. [Реализация субъективных прав в сфере](#) приватизации земли: проблемы конституционного и земельно-правового регулирования // Закон. 2007. N 1. С. 82.

г) высказываются сомнения в наличии субъективных публичных прав, хотя и допускается их возможное существование <1>.

-----  
<1> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 48 (автор раздела - В.А. Белов).

Например, В.А. Федосенко явно делает акцент на статусных правах, а содержание субъективного публичного права определяет через категории, используемые цивилистикой (меры возможного поведения управомоченного и возможность требовать определенного поведения от обязанных лиц).

Приводя подробный анализ мнений Г. Еллинека и Б.А. Кистяковского о субъективных публичных правах в качестве "рефлекса права", о возрастании роли индивидуализма, о ценности как общества, так и личности, Ж.И. Овсепян приходит к выводу о том, что закрепление конституциями основных прав и свобод (в первую очередь в частноправовой сфере) дает основания всего лишь для смены инструментария: субъективные публичные права должны быть заменены на понятие "субъективные конституционные (основные) права" <1>.

-----  
<1> Овсепян Ж.И. [Указ. соч.](#) С. 8.

В отношении конституционных субъективных прав также существует неоднозначная оценка. С одной стороны, наличие конституционных субъективных прав связано с признанием существования общих правоотношений. В этих правоотношениях государство выступает как

сторона, предоставившая определенные права, при этом в обязанности государства включается обеспечение их реальности <1>. Об этом же говорил и В.М. Хвостов, указывая, что "между государствами и подданными существуют взаимные юридические отношения, из которых для подданных возникают, с одной стороны, охраняемые правом обязанности перед государством, с другой стороны, признанные правом притязания к государству" <2>. Отсюда следует утверждение о том, что самостоятельное существование субъективных публичных прав (вне рамок правоотношений) невозможно. Либо мы признаем наличие некоего общего (конституционного) правоотношения, либо опять приходим к выводу о том, что конкретные субъективные права появляются только в соответствующих (отраслевых) правоотношениях (гражданских, административных и т.д.). И тогда публичными субъективными правами нужно считать права, существующие в различных отраслях публичного права. Следуя такой логике, примерами субъективных публичных жилищных прав могут служить: субъективное право на получение жилищного сертификата, или субъективное право требовать постановки на учет в качестве нуждающегося, или субъективное право постановки на регистрационный учет по месту жительства.

-----  
<1> См., например: Назаров Б.Л. Конституционные правоотношения личности и государства // XXVI съезд КПСС и проблемы теории государства и права. М., 1982. С. 171, 172.

<2> Хвостов В.М. Указ. соч. С. 13.

Напомним, что основные аргументы сторонников существования общерегулятивных (или общих) правоотношений сводятся к следующему. Во-первых, невозможно существование прав вне правоотношений, а следовательно, признание закрепленных конституцией прав как элементов правоспособности неправильно. Правоспособность - это способность, а не конкретные права. Кроме того, признание таких правоотношений позволяет решить многие общетеоретические проблемы и познать природу большинства публичных правоотношений <1>. Правда, следует оговориться, что сторонники такой позиции завуалированно (а иногда и прямо) утверждают, что теория правоотношений, разработанная цивилистикой, не совсем приемлема для других наук, в первую очередь для отраслей публичного права. Отсюда вытекает вывод о том, что для гражданского права существование общих правоотношений, может быть, и не нужно, однако для других отраслей права - часто необходимо. А поскольку учение о правоотношении должно быть единым, то, следовательно, допустить их существование нужно для всей системы правовых знаний (для цивилистики хуже не будет, а другим - пригодится).

-----  
<1> Более подробно см.: Матузов Н.И. Общие правоотношения как разновидность социалистических правовых отношений // Вопросы теории государства и права: Межвуз. науч. сб. Саратов, 1976. Вып. 4. С. 69 - 99.

Однако сегодня и представители публичных отраслей права (в частности, административного) не видят смысла в существовании общих административных правоотношений, считая нормы конституции "правовыми состояниями" - юридическими фактами, без придания им формы общих правоотношений <1>. Отсутствие надлежащего механизма защиты прав и обязанностей в общих правоотношениях является основной причиной критики их существования как сегодня <2>, так и столетия назад. Б.К. Лемайер писал по этому поводу: "...формулировалось только соответственное конституционное разделение государственной власти между отдельными носителями ее, и уже этим органам предоставлялось устанавливать между собой согласные с конституцией отношения, хотя бы и по инициативе, исходящей от индивида" <3>. Говорил ученый и о непредоставлении возможности защиты нарушенных субъективных публичных прав, так как "на деле, несмотря на теоретические определения прав и обязанностей подданных, не описаны границы сферы прав индивида" <4>.

-----  
<1> Лупарев Е.Б. [Критика теории общих и материальных правоотношений](#) в административном праве // Административное право и процесс. 2009. N 1. С. 2. Согласиться с такой трактовкой юридических фактов мы не можем, поскольку не считаем нормы закона юридическими фактами, а относим к ним традиционно лишь те реальные жизненные ситуации, с правовой моделью которых связываются возникновение, изменение или прекращение правоотношений. Сами же законодательные формулировки (норма права) являются лишь общей предпосылкой наступления юридических последствий, наряду с гражданской правосубъектностью, в ряде случаев правоотношением, которые сами по себе правовых последствий не создают (более подробно см.: Рожкова М.А. Теории юридических фактов гражданского и гражданско-процессуального права: понятие, классификации, основы взаимодействия. С. 12, 13).

<2> Лупарев Е.Б. [Указ. соч.](#) С. 2.

<3> Лемайер Б.К. Административная юстиция. Понятие охраны субъективных публичных прав в связи с развитием воззрений на государство. СПб., 1905. С. 125.

<4> Там же. С. 126.

Еще один принципиальный вопрос, на который ученые не дают прямого ответа: о субъективных публичных правах каких лиц ведется речь? Физических, юридических, самих органов власти? Или это не имеет принципиального значения?

Если исходить из позиции о том, что публичными правами являются конституционные основные права, то речь идет только о правах человека и гражданина. Иначе выражаясь, применительно к публичным жилищным правам тогда говорить только о субъективном публичном праве человека на жилище. Однако, как представляется, субъективные публичные права - это не только общая конституционная норма, закрепляющая определенные обязательства государства перед своими гражданами. Субъективные публичные права в жилищной сфере следует рассматривать в более широком значении, каждый раз конкретизируя соответствующий контекст.

Таким образом, субъективные публичные права могут быть подразделены по их отраслевой принадлежности на публичные административные жилищные права, публичные финансовые жилищные права, публичные бюджетные жилищные права, публичные налоговые жилищные права. Осуществляя подобное деление, мы не должны забывать о том, что если данные публичные права представляют собой меру возможного поведения, но при этом одновременно выступают в качестве обязанностей соответствующего лица, неисполнение которой влечет наступление публичной ответственности и является основанием для предъявления требования о совершении действия, то данные права считать публичными жилищными правами мы не можем.

Основную массу жилищных прав в публичной сфере составляют административные права. К административным правам в жилищной сфере можно отнести:

а) субъективные административные права граждан по постановке на учет (для получения жилья по договору социального найма, для получения жилищного сертификата, для получения жилищной субсидии); связанные с регистрационным учетом по месту жительства и по месту пребывания;

б) субъективные административные права лиц, обладающих правом на жилое помещение по согласованию технических и иных действий с жилым помещением, которые влекут прекращение права собственности на него (переустройство (или перепланировка) жилого помещения; перевод жилого помещения из жилого в нежилое); по учету жилищного фонда; по государственной регистрации прав и сделок с жилыми помещениями.

Приведенный перечень свидетельствует о предпринятой попытке провести дифференциацию данных прав по их субъектному составу. Первая группа прав принадлежит только физическим лицам (либо в силу факта того, что проживать в жилом помещении может только человек, либо в силу того, что конституционное право на жилище гарантировано только физическим лицам). Вторая группа прав достаточно противоречива и выпадает из общей классификации, поскольку данными правами обладает любой субъект права (и физическое, и юридическое лицо, и орган местного самоуправления, и субъект Российской Федерации, и сама Российская Федерация) при наличии у него соответствующего права на само жилое помещение.

Возможна градация жилищных административных прав по иным критериям.

Так, с точки зрения классического подразделения субъективных прав в гражданском праве на относительные и абсолютные право гражданина на постановку на учет, безусловно, стоит считать относительным правом, поскольку управомоченному субъекту противостоит вполне конкретное обязанное лицо в виде органа местного самоуправления. В публичном же праве, например в административном, соответствующие права делятся на относительные и абсолютные по иному критерию. Абсолютные права реализуются субъектом по своему усмотрению (орган власти обязан создавать условия, не препятствовать, содействовать), а для осуществления относительных прав нужен акт компетентного органа (воля гражданина опосредована волей субъекта власти, актом применения права) <1>. При этом такое решение должно быть основано на действующем (в первую очередь даже не на административном, а гражданском, жилищном, земельном и т.п.) законодательстве. Исходя из данной классификации, указанные права должны считаться относительными. Примерно об этом же говорилось и ранее, когда отмечалось, что особенностью субъективных административных прав является то, что они складываются в сфере управления, организующей деятельность государства. При этом для реализации данных прав нужны не только собственные действия, притязания граждан, но и положительная деятельность государственных организаций <2>.

<1> См., например: Бахрах Д.Н., Татарян В.Г. Административное право России: Учебник. 4-е изд., перераб. и доп. М., 2009. С. 64.

<2> Воробьев В.А. Субъективные административные права как разновидность субъективных прав граждан СССР // Проблемы государства, демократии и права в материалах XXVI съезда КПСС: Тез. докл. и сообщ. науч. конф. (13 - 14 ноября 1981 года). Ростов-на-Дону, 1981. С. 42.

Следует обратить внимание еще на одну особенность указанных прав. Часть из них возникает лишь на основании наличия жилищной потребности без существования субъективного права на соответствующее жилое помещение (постановка на учет). Иначе говоря, данное субъективное право является самостоятельным публичным жилищным правом именно на основании того, что за органами власти закон закрепил обязанность по учету лиц, нуждающихся в жилом помещении. Иные названные субъективные права в данной сфере специфичны в том плане, что права, связанные с переустройством, перепланировкой, переводом жилого помещения в нежилое и, наоборот, учетом и т.п., фактически самостоятельными субъективными правами не являются, а выступают лишь правомочиями, входящими в состав конкретных субъективных прав на соответствующее жилое помещение. Причем объем и содержание данных правомочий как раз и различаются с точки зрения того субъективного права, которое есть у лица на конкретное жилое помещение. Так, процедура согласования переустройства и (или) перепланировки у собственника и нанимателя по договору социального найма существенно отличается; право на данные действия есть и у нанимателя по договору коммерческого найма и т.п.

Таким образом, субъективные административные права можно разделить на два вида:

- самостоятельные субъективные права (постановка на учет для улучшения жилищных условий; постановка на учет для получения жилищного сертификата; постановка на учет для получения субсидий на строительство или приобретение жилья, в частности, по региональным программам молодых семей);

- правомочия по согласованию действий, возможность совершения которых входит в состав иных субъективных (гражданских) прав на жилое помещение (переустройство, перепланировка; перевод помещения из жилого в нежилое), или правомочия на совершение действий, которые в качестве возможности входят в состав иных субъективных (гражданских) прав на жилое помещение (регистрация возникновения, изменения и прекращения прав на жилые помещения, учет жилых помещений).

В первом случае для реализации прав достаточно подтверждения определенных юридических фактов, указанных в законе, при этом полномочия публичных органов сводятся только к их проверке. Отказ в реализации указанных субъективных прав возможен только в случае недостаточности или недостоверности документов, подтверждающих наличие нужных юридических фактов.

Во втором случае основанием осуществления данных субъективных прав является не только документальная проверка необходимых юридических фактов, но и в первую очередь подтверждение субъективного права на конкретное жилое помещение и наличие соответствующего правомочия в его составе.

Рассмотрим более детально структуру возникающих в данном случае правоотношений, в первую очередь с точки зрения взаимодействия публичных и частных жилищных прав.

Субъективные права, связанные с постановкой на учет. Отметим, что в случаях с жилищным сертификатом и жилищными субсидиями законодательство не употребляет понятие "постановка на учет". Однако по сути речь идет об одном и том же процессе учета лиц путем составления списков в хронологическом порядке по дате подачи документов.

Применительно к анализу отношений по постановке на учет в юридической литературе можно встретить следующие суждения.

1. Постановка на учет рассматривается как "единое" административное правоотношение от момента обращения лица к органам публичной власти до момента предоставления конкретного жилого помещения. Право, составляющее содержание данного правоотношения, называется по-разному: "субъективное административное право", "право на улучшение жилищных условий", "право на получение другого жилого помещения" <1>.

-----  
<1> См., например: Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков, 1986. С. 5, 7.

2. Данное правоотношение "разбивается" на несколько самостоятельных правоотношений и обычно состоит из двух или трех этапов:

а) из трех: право требовать постановки на учет - 1-й этап (в основе лежат такие юридические факты-состояния, как нуждаемость); право требовать предоставления жилого помещения - 2-й этап (в основе лежит факт наступления очереди на получение); право на вселение в жилое помещение - 3-й этап (в основе лежит факт выдачи ордера) <1>.

-----

<1> Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства: Межв. сб. научн. тр. Свердловск, 1981. С. 40, 41.

б) из двух: правоотношение по постановке на учет для улучшения жилищных условий (здесь управомоченное лицо имеет право требовать включить его в очередь) и правоотношение по поводу очередности предоставления жилых помещений (здесь у гражданина появляется право требовать предоставления ему жилого помещения) <1>.

<1> Кичихин А., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность. Комментарий и разъяснения. С. 118.

3. Данные отношения вообще не признаются правоотношениями. Так, им отводится роль социальных процессов продвижения жилища к гражданину в целях удовлетворения жилищной потребности <1>.

<1> Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. М., 1981. С. 15.

Отказывать отношениям по постановке на учет в характеристике правовых и считать это только "социальным процессом" вряд ли правильно. Есть прямо закрепленное право на обращение, есть регламентированная законом процедура по приему и снятию с учета, есть разработанные правила по фиксации и продвижению очереди и т.п. Однако можно ли считать правоотношением "процесс нахождения на учете"? Полагаем, что нет. Постановка на учет необходима (помимо публичного выражения желания лица воспользоваться правом, предусмотренным Конституцией) для фиксации двух фактов, дающих право претендовать на улучшение жилищных условий: факта нуждаемости и факта малоимущества.

Возможность характеристики данных обстоятельств в качестве юридических фактов вызывает споры в юридической литературе. До недавнего времени наиболее часто данные фактические обстоятельства именовались длящимися юридическими фактами <1>. Однако нельзя не заметить, что юридические факты-состояния не нашли своего места в устоявшейся системе юридических фактов. Так, один из основоположников теории юридических фактов в цивилистике О.А. Красавчиков не считал возможным их самостоятельное включение в классификацию "действия-события" по причине отступления от единого волевого классификационного критерия <2>. Одновременно с этим полагая, что по волевому признаку все факты-состояния могут быть отнесены или к действиям, или к событиям, другие примеры фактов-событий (в частности брак, состояние на военной службе) считал не более чем правоотношениями <3>. Не упоминают о подобных видах юридических фактов и многие базовые учебники по гражданскому праву <4>.

<1> В ряде случаев нуждаемость и малоимущество сами по себе юридическими фактами не называются, а к ним относят факт низкого уровня дохода, основания, свидетельствующие о нуждаемости, акты органа местного самоуправления, подтверждающие данные обстоятельства (более подробно см.: Бакирова Е.А. Теория фактических составов в жилищном праве современной России: Монография. М., 2009. С. 105 и далее).

<2> Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права. С. 138 - 139.

<3> См.: Там же. С. 139, 136.

<4> Например: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М., 2008. С. 105 - 107.

В юридической литературе встречается предположение о том, что такие "правовые состояния" (не только характеризующие субъект, но и "длящиеся" во времени) могут рассматриваться как "длящиеся последствия" юридических фактов - действий или событий <1>. Но что означает длящиеся последствия? Последствиями юридических фактов должно стать возникновение, изменение <2>, прекращение правоотношения, а значит, можно констатировать, что факт постановки на учет не есть юридический факт. Сам по себе факт постановки на учет не порождает никаких правоотношений. Это момент юридического признания лиц нуждающимися и малоимущими, которые в совокупности с другими юридическими фактами (наступление очереди, наличие свободного жилого помещения) дадут основания требовать предоставления жилья. Человек может быть фактически нуждающимся и фактически малоимущим, но по каким-либо причинам (незнание норм закона, отсутствие веры в государство и его безвозмездную помощь и т.п.) не заявляющим о своем намерении улучшить жилищные условия. Таким образом, данные факты только тогда будут порождать правовые последствия, когда они зафиксированы в публичном порядке. Кроме того, следует подчеркнуть, что данные факты-состояния не столько

дают качественную характеристику самого субъекта (как, например, добросовестность), сколько уровню его жизни, что можно рассматривать как еще одну характеристику юридических фактов-состояний.

-----  
<1> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 359 (автор раздела - Р.С. Бевзенко).

<2> Р.С. Бевзенко также отрицается возможность изменения правоотношения, так как субъективные права не могут изменяться (поскольку являются абстрактной категорией), а значит, одно правоотношение прекращается и возникает другое с аналогичным содержанием (Там же. С. 354 - 356).

Подобная специфика позволяет согласиться с тем, что приемлемым является характеристика данных свойств физических лиц в качестве юридических состояний, которые, являясь явлениями объективной действительности, обладают особенностями, не свойственными юридическим фактам <1>.

-----  
<1> См., например: Белов В.А. Гражданское право. Общая часть. Т. II. Лица, блага, факты: Учебник. М., 2011. С. 487 - 489.

При этом состояния нуждаемости и малоимущности обладают следующей спецификой. Во-первых, они возникают в силу прямого указания закона (человек становится нуждающимся, если условия его жизни отвечают тем признакам, которые там названы). Однако, во-вторых, для того чтобы данное состояние могло иметь юридические последствия, необходимо волевое действие со стороны лица - обращение в органы для постановки на учет. Причем именно волевое, сознательное решение является основополагающим. Несмотря на это, в-третьих, сам "процесс", состояние нуждаемости и малоимущности может протекать как в зависимости от воли человека, так и независимо от нее.

Примерами таких жизненных ситуаций могут служить: перевод на более оплачиваемую работу; выздоровление человека; утрата инвалидности и, как следствие, возможность устроиться на работу и получать определенный доход; резкое увеличение зарплаты на предприятии; получение наследства (принял наследство в виде машины, а оказалось, что в состав наследства входит и квартира); смерть одного из членов семьи и, как следствие, увеличение площади на оставшихся и т.п. То есть определенные события или действия могут стать причиной, прекращающей существование юридического состояния. Это позволяет сделать частный вывод о том, что последствиями юридических фактов могут быть не только возникновение, изменение, прекращение правоотношений, но и прекращение существования юридических состояний.

Также нужно учитывать следующее. Отказывая отношениям, существующим от момента принятия на учет до момента предоставления жилого помещения, в статусе правоотношений, а соответственно, не предоставляя лицам, стоящим на учете, субъективных прав, возникает вопрос о правовой защите признанного состояния. Думается, что она должна строиться через категорию защиты охраняемого законом интереса. Законный интерес лица выражается в двух моментах:

- в сохранении установленного в публичном порядке статуса, дающего основание подтвердить факт нуждаемости и малоимущности;
- в скорейшем продвижении очереди без нарушения установленной процедуры.

Таким образом, обращение в суд лица, стоящего на очереди в том случае, если им установлен факт неправомерного (без очереди или с ее нарушением) предоставления жилья третьим лицам, должно рассматриваться не через призму защиты субъективного права (которого нет), а именно охраняемого законом интереса.

Однако подобное толкование может быть поставлено под сомнение с позиции их оценки высшими судебными инстанциями. Дело в том, что одно из последних постановлений Верховного Суда РФ, разъяснившее процедуру признания недействительным решения о предоставлении жилого помещения и договора социального найма, содержит указание на то, что в данном случае нарушаются именно права (а не интересы соответствующих лиц). Так, суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным, если будет установлено, что: ...нарушены права (!) других граждан на указанное жилое помещение (например, нарушена очередность предоставления жилого помещения). Представляется, что в данном случае можно говорить о некорректности использованной терминологии, а не о характеристике "процесса, когда лицо стоит на учете" в качестве субъективного права.

Таким образом, обращение лиц в публичные органы для постановки на учет имеет значение для дальнейшего возникновения соответствующего субъективного права на жилое помещение только в том контексте, что является моментом подтверждения существования юридических состояний (нуждаемости и малоимущности).

Отношения по государственной регистрации прав и сделок. Взаимозависимость данных административных жилищных прав и частных жилищных прав, наверное, наиболее очевидная из всех существующих групп. Именно факты регистрации (отношения по регистрации) являются основанием для возникновения, изменения, прекращения прав на сами жилые помещения <1>. Более серьезное изучение данной группы прав мы предпримем чуть позже, когда классифицируем субъективные административные жилищные права по иному критерию.

<1> Конечно, мы допустили определенную условность, полностью включив отношения по регистрационному учету во вторую группу. Если анализировать эти отношения более подробно, то первоначальную регистрацию права собственности на вновь построенное жилое помещение следовало бы отнести в первую группу (при этом чаще всего основанием для такой регистрации выступает наличие обязательственных субъективных прав, мы же говорим о субъективном праве на само жилое помещение).

В связи с этим абсолютно непонятным выглядит позиция законодателя в данном вопросе. В перечне жилищных отношений данным видам отношений места не нашлось. Тем не менее ст. 18 ЖК РФ прямо посвящена вопросам государственной регистрации прав на жилые помещения. Представляется, что явная зависимость данных видов административных прав от прав на сами жилые помещения позволяет говорить о необходимости регулирования данного вопроса в рамках жилищного законодательства.

Переустройство и перепланировка. С точки зрения их характеристики через призму теории юридических фактов сами фактические действия по переустройству и перепланировке можно расценивать как поступок или результативное фактическое действие (в зависимости от позиции исследователя) <1>, поскольку их совершение влечет прекращение существования объекта (соответственно, и прекращение права собственности на него).

<1> Выглядит достаточно убедительным обоснование выделения в самостоятельную группу юридических фактов-действий наряду с поступками и результативных действий (см.: Рожкова М.А. Указ. соч. С. 24). Терминологически предлагалось и иное решение вопроса - выделять наряду с юридическими поступками группы фактических действий (см.: Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 371), но суть итогового решения от этого не меняется. В дальнейшем мы будем в ряде случаев применять терминологию, используемую М.А. Рожковой при классификации юридических фактов.

Однако совершить данные действия можно только с соблюдением тех требований, которые устанавливает закон. Соответственно, необходимо разграничивать собственно переустройство и перепланировку и незаконные переустройство и перепланировку. Первые действия следует считать дозволенными (правомерными), вторые - недозволенными (неправомерными).

Требования законодательства по соблюдению процедуры переустройства и перепланировки заключаются в обязанности для лица вступить в административные правоотношения, а вступление или невступление в них является критерием, позволяющим квалифицировать данные действия в качестве правомерных или неправомерных. При этом нарушить закон можно в двух направлениях: не согласовать совершение данных действий (что само по себе запрещено установлением наказуемости данного деяния), а также совершить данные действия с нарушением требований законодательства в области технических норм и правил, что может привести к нарушению прав и интересов других лиц (злоупотребление правом).

Если разрешение на переустройство и перепланировку получено, то на органы технического учета или регистрационной службы возлагается обязанность провести учет и зарегистрировать право собственности на вновь созданный объект.

В случае несогласования данных действий возможны два варианта. Правовые последствия в виде прекращения права собственности все равно наступают, поскольку прежнего объекта уже не существует. Вместе с тем наличие или отсутствие второго из названных направлений нарушения закона (соблюдение технических норм и правил) вызывают градацию правовых последствий. Для публичного признания данного факта требуется или опять обязательно вступление в административные правоотношения, но с иным содержанием прав и обязанностей сторон, или судебное подтверждение соответствия данных действий по их результату установленным требованиям законодательства. Кроме того, признание данных действий недозволенными в части нарушения указанных требований влечет наступление неблагоприятных последствий в виде прекращения субъективного права на само жилое помещение либо наложение обязанности по совершению "обратных" действий, который бы позволил вернуть объект в прежнее состояние (т.е. это будет такой же, но не тот же самый объект).

Административные акты органа местного самоуправления выступают соответствующими юридическими фактами только как основания для возникновения и прекращения

административного правоотношения. Следует выделить два административных акта, которые в данном случае являются обязательными. Первый - это акт, подтверждающий согласование проведения данных работ. Этот вид акта не является основанием для изменения или прекращения жилищных правоотношений, сам по себе он имеет значение только с точки зрения административных правоотношений (помимо упоминавшегося значения об оценке дозволенности совершаемых действий). Второй - акт органа о фактическом соответствии проведенных работ требованиям законодательства, т.е. итоговое признание действий правомерными. Таким образом, названные акты не влияют на динамику правоотношения и не могут рассматриваться в качестве юридических фактов, влияющих на гражданское правоотношение.

С точки зрения содержания возникающих правоотношений для гражданского права право на переустройство или перепланировку не может считаться самостоятельным субъективным правом, а может быть охарактеризовано лишь как возможность, детализирующая правомочие (безусловно, речь идет о правомочии распоряжения), входящее в состав субъективного права на жилое помещение.

В значении же субъективного права переустройство и перепланировку можно рассматривать с точки зрения административного правоотношения и с принципиальным уточнением. Поскольку закон возлагает на лицо обязанность по согласованию своих действий, то у него возникает публичное субъективное право требовать его совершения, а соответствующие органы, при наличии соблюденных законом условий, обязаны эти действия совершить, т.е. правильнее говорить не о субъективном праве на переустройство и перепланировку, а о субъективном праве на согласование действий по проведению данных работ.

Подводя итог, можно выделить следующие субъективные жилищные административные права, связанные с согласованием действий по переустройству и перепланировке: право требовать предварительного согласования на совершение действий; право требовать принятия фактически выполненных работ и оценки их правомерности; право требовать оценки правомерности выполненных работ без получения предварительного согласия (на основании представленных документов и соответствия фактически проведенных работ требованиям законодательства).

Данные субъективные права составляют содержание не единого административного правоотношения, а различных самостоятельных административных правоотношений (правоотношение по согласованию; правоотношение по принятию работ и оценке; правоотношение по оценке правомерности совершенных действий). Наличие единого административного правоотношения по переустройству и перепланировке не позволяет провести четкую градацию различных этапов. Несоблюдение субъектом требований первого и второго этапов влечет наступление административной ответственности (с точки зрения публичного права). При этом неважно, нарушило ли лицо требования технического законодательства (важен сам факт того, что согласие было не получено или было получено, но произошло отступление от разрешенной процедуры). Разница будет заключаться в моменте возможности привлечения к административной ответственности. На первом этапе - с момента выявления совершения работ без разрешения, на втором - с момента принятия фактических работ и обнаружения отступления от согласованной процедуры. Гражданское правоотношение прекращается с момента совершения фактических действий, поскольку их совершение привело к прекращению существовавшего объекта права (с точки зрения частного права), и именно с этого момента можно считать совершенное действие недозволенным (несмотря на то, что для третьих лиц момент установления данного обстоятельства по времени не совпадает).

Третье субъективное административное право связано сугубо с влиянием на гражданское правоотношение. Если признано, что помимо формально установленных требований (по согласованию и строгому соответствию работ тому, что разрешено в проекте работ) иных нарушений законодательства нет (закон нарушен по формальным, а не по содержательным моментам), то неопределенность в гражданском правоотношении перестает существовать и данные действия квалифицируются в качестве основания для возникновения права собственности. В противном случае эти действия квалифицируются как недозволенные с точки зрения не только административного, но и гражданского права, а потому наступают неблагоприятные последствия для лица в рамках гражданского права.

Подводя итог характеристике отношений по переустройству и перепланировке, можно сделать следующие выводы. Взаимосвязь гражданских и административных правоотношений в жилищной сфере выражается в следующем.

Право на переустройство и перепланировку - это возможность, раскрывающая правомочие, входящее в состав субъективного частного права на жилое помещение. Соответствующее правоотношение является общей предпосылкой, порождающей административное правоотношение по согласованию действий по переустройству и перепланировке. Возникновение такого административного правоотношения является оценкой дозволенности или недозволенности фактических действий по переустройству или перепланировке своего жилого помещения.



Недозволенность действия оценивается по формальным и содержательным критериям. К формальным критериям относится требование закона получить разрешение и провести действия в строгом соответствии с ним, а к содержательным относится соответствие действий техническим нормам законодательства, что не должно приводить к нарушению прав и интересов других лиц. Нарушение формальных критериев влечет наступление только административной ответственности. В рамках жилищного правоотношения наступает неопределенность, поскольку совершенное фактическое действие повлияло на существующее правоотношение, но негативных последствий это не влечет и прав других лиц не нарушает. Нарушение содержательного критерия уже влияет только на жилищное правоотношение, поскольку его последствием является принудительное прекращение субъективного права на жилое помещение данного лица либо возложение обязанности возвращения помещения в прежнее состояние.

Перевод жилого помещения в нежилое. В качестве юридического факта, влияющего на существующее субъективное частное право, выступает только административный акт. В соответствии с ним жилое помещение прекращает свое физическое существование. Никакие фактические действия (использование для иных целей - офис, магазин и т.п.) не повлияют на жилищное правоотношение, а могут рассматриваться только как правонарушение (т.е. являются недозволенным действием).

Мы уже высказывали свои соображения по данному вопросу и являемся сторонниками полного запрета на перевод помещения из жилого в нежилое, т.е. ратуем за исключение данной возможности из содержания субъективного права на жилое помещение. Если же данную возможность сохранять, то полагаем, что наличие согласительной процедуры в случае совершения данных действий нецелесообразно. Что касается условий перевода, которые и подлежат подтверждению перед органом местного самоуправления, то их существование также вызывает большие вопросы. На каком основании собственника обязывают организовывать отдельный вход, если он, например, заключил соглашение со всеми собственниками об использовании общего имущества (которое является и его общей долевой собственностью)? Почему нельзя организовать офис на втором этаже, если собственник помещения, расположенного на первом этаже, дал на это согласие? Представляется, что большинство из установленных ограничений оказывают влияние на формирование частной воли. Такими публичными нормами выражается забота о своих гражданах, интересы которых могут быть ущемлены подобным переводом. Но почему государство взяло на себя такую принудительную "заботу" над своими "неразумными" гражданами, лишив их вообще возможности участвовать в данном процессе?

Взглянув на данные субъективные административные права под другим углом зрения, можно привести еще одну их классификацию. Дело в том, что вполне очевидной выглядит разница данных прав в уже ранее обозначенном направлении: одни права действительно являются правами, возможностями, которые индивид вправе реализовывать, а вправе этого и не делать (постановка на учет), другие же права являются одновременно и обязанностью данных лиц (регистрация прав и сделок). Однако данные обязанности достаточно специфичны в том плане, что не влекут наступление публичной ответственности, а к их исполнению нормы законодательства вынуждают иными негативными для лица последствиями (ничтожность сделки, невозникновение права собственности, отсутствие возможности произвести регистрацию права).

Когда гражданин должен обращаться в государственные органы или органы местного самоуправления не в смысле "обязан - потому что не может отказаться", а в значении "обязан - обратиться именно туда", данные публичные по своей природе права сближаются с частными правами. Иными словами, встать или не встать на учет - дело каждого гражданина, получить или не получить жилищный сертификат - тоже, однако реализовать свои права можно только путем обращения в соответствующие публичные инстанции, где уже на эти органы возлагается обязанность по совершению определенных действий, выступающих в роли субъектов, "движимых объективной необходимостью" <1>. Тогда как для граждан это действительно только "возможность", а не долженствование и не необходимость. В этом контексте содержание данных субъективных публичных жилищных прав практически совпадает с частными субъективными правами. Их особенность видится только в наличии органа, который уполномочен законом обеспечить их реализацию.

-----  
<1> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 49 (автор раздела - В.А. Белов).

Основной антидовод данному аргументу заключается в том, что в приведенных примерах понятие равенства сводится к "добровольности" возникновения правоотношений, т.е. к одному из методов (оснований) возникновения обязательства <1>. Однако возражения против этого высказывания достаточно просты. Дело в том, что гражданин действительно вправе не только вступить в данные правоотношения своим единоличным решением (и это можно было бы считать

добровольностью возникновения правоотношений), но и не подчиниться решению органа власти, отказаться от исполнения того решения, которое будет вынесено. Лица не "обязаны соотносить свою деятельность с вынесенным решением" <2>. Иначе говоря, удовлетворение жилищной потребности является сугубо правом соответствующего лица, которое проявляется не только в добровольности вступления в соответствующее правоотношение, но и дальнейшего исполнения обязанностей в рамках соответствующего правоотношения (лицо может отказаться от предоставления всех необходимых документов, может в дальнейшем не подтверждать свою нуждаемость и т.п.). Таким образом, характерная черта административных правоотношений, выражающаяся в том, что орган власти может самостоятельно добиться осуществления обязанности, возложенной на вторую сторону этого правоотношения, "поскольку он снабжен функцией веления по отношению к обязанному субъекту" <3>, в приведенных примерах отсутствует.

-----  
<1> Юрченко А.К. Разграничение административных и гражданских правоотношений // Проблемы гражданского и административного права. Л., 1962. С. 73, 74.

<2> Там же. С. 74.

<3> Иоффе О.С. Указ. соч. С. 67.

Современные ученые в области административного права безоговорочно признают данные утверждения, одновременно с этим не желая отказываться от включения данных отношений в сферу административного права <1>. Расширение сферы административных правоотношений происходит за счет следующих утверждений: "характеристика административных отношений, основанных на принципе "власть - подчинение", является весьма узкой, не дающей целостного представления о масштабах и характере административно-правового регулирования общественных отношений", при этом анализируемые нами отношения представляются не как отношения власть-подчинение, а как отношения зависимости юридически слабой стороны от субъекта, уполномоченного принимать решения <2>.

-----  
<1> Так, выделяя вертикальные административные правоотношения, в частности, справедливо отмечается, что "между тем вертикальными являются и такие административные отношения, в которых субъекту, имеющему полномочия принимать решения в отношении другой стороны, последняя не подчинена ни в административном, ни в юридическом отношении, а принятое решение не является для нее обязательным" (см.: Алехин А.П., Кармолицкий А.А. Административное право России. Первая часть: Учебник. М., 2009. С. 48).

<2> Алехин А.П., Кармолицкий А.А. Указ. соч. С. 48.

Следовательно, публичные административные жилищные права граждан можно также разбить на две группы по их содержанию:

1) субъективные права, содержанием которых являются правомочия, отражающие "возможность" лица поступать по своему усмотрению;

2) субъективные права, содержание которых совпадает с содержанием аналогичной обязанности.

К первой группе при этом следует относить: права лиц по постановке на учет (в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, для получения жилищного сертификата или субсидии); возможности, входящие в содержание иных субъективных прав (перевод, переустройство и перепланировка). Ко второй группе относятся право на регистрацию прав и сделок с жилыми помещениями, а также право на технический учет жилых помещений.

В нашей жизни органы власти (административные органы) присутствуют всегда, однако наличие у них определенных возможностей, прописанных законом, не всегда означает, что обратившийся к ним субъект поставлен в отношении власти-подчинения. Эти самые административные органы обязаны совершать в отношении субъектов права определенные юридически значимые действия не в соответствии со своим усмотрением и властным решением, а в соответствии с прямым указанием закона. Как орган ФРС не может отказать в удостоверении, например, договора купли-продажи жилого помещения, если он соответствует действующему законодательству, и не существует иных оснований для отказа, так и органы, занимающиеся постановкой на учет нуждающихся в жилом помещении лиц, не могут отказать в такой постановке, кроме случаев, установленных законом. Фактически такая деятельность необходима потому, что государственные органы и органы местного самоуправления не в состоянии одновременно (в момент обращения) решить жилищные проблемы граждан, а потому вынуждены вести учет тех, кто в соответствии с законом имеет право на таком учете состоять, да и снятие с учета происходит именно по этой же причине. Поэтому представляется, что подобные отношения никак не могут, да и не должны, быть основаны на власти и подчинении, а должны сопровождать процесс технической работы по фиксации прав определенных лиц на улучшение их жилищных

условий. При постановке на учет органы не вправе принять такое решение в зависимости от их усмотрения, а обязаны это сделать, если гражданин отвечает всем требованиям, указанным в законе.

Нельзя забывать и о том, что органы местного самоуправления выполняют вполне конкретную функцию, заключающуюся в осуществлении своих публичных действий исключительно в интересах населения <1>. Исходя из этого, обязанность органа местного самоуправления в большей степени напоминает "продолжение прав граждан", для удобства которых и организован подобный учет.

-----  
<1> "Интересы населения" называются и целевым пределом осуществления права муниципальной собственности (см.: Коршакова К.В. Осуществление права муниципальной собственности на жилое помещение: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 9).

Наглядным примером неоднозначности обозначенных прав является ситуация, связанная с тем, что представителям административного права приходится отстаивать то обстоятельство, что отношения, возникающие в сфере постановки на учет и дальнейшего "стояния" на учете, относятся к сфере административного права <1>. Показательным в данном аспекте является одно из определений Конституционного Суда РФ, в котором рассматривается ситуация предоставления жилого помещения по договору социального найма во внеочередном порядке. Позволим себе привести выдержку из данного акта: "Закрепление такого условия применительно к ситуации непредвиденной утраты пригодного для проживания жилого помещения противоречило бы принципам равенства и справедливости... и тем самым ставило бы их (граждан) **в положение объекта государственно-властной деятельности**" (выделено авт.) <2>. Оценка данного высказывания позволяет констатировать, что в настоящее время в отношениях по постановке на учет гражданин не рассматривается как объект властной государственной деятельности, а это еще раз подтверждает особенность анализируемого публичного права.

-----  
<1> Сам факт того, что подобную позицию приходится отстаивать, означает, что она является далеко небесспорной. Ученые в основном приводят три аргумента: право органа на отказ в постановке на учет, право на снятие с учета в одностороннем порядке, "надзор" за соблюдением критериев малоимущности и нуждаемости на протяжении всего периода времени (см.: Климова О.В. Административно-правовое регулирование обеспечения граждан социальным жильем: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Хабаровск, 2006. С. 12, 13).

<2> [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 5 марта 2009 г. // Собрание законодательства РФ. 2009. N 26. Ст. 3264.

Подводя итог, констатируем, что гарантированное государством право постановки на учет (причем основой являются не только нормы отраслевого жилищного законодательства, но и в первую очередь [Конституция](#) РФ) трудно квалифицировать через категории "просьба - ее удовлетворение (акт публичной власти)" <1>. Больше данным отношениям свойственна формула "право требования - обязанность исполнения". Кроме того, не стоит преувеличивать силу государственного принуждения, которая выражается в утверждении: когда субъект не может достичь желаемого результата иным способом, кроме указанного, принуждение налицо <2>. Не отвечают эти отношения и еще одному из признаков публичных отношений - это деятельность соответствующих органов в публичных интересах <3>.

-----  
<1> Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права. СПб., 2003. С. 204, 205.

<2> Лейст О.Э. Указ. соч. С. 65. Автор, приводя данную цитату, наоборот, отрицает правомерность такого утверждения. Право не должно выступать как сила, которая регламентирует жизнь граждан непрерывно, постоянно, заставляя каждый шаг рассматривать через призму государственного принуждения.

<3> Так, В.Ф. Попондопуло пишет, что публичные отношения возникают между публичными органами и частными лицами, а также между самими публичными органами и связаны с регулированием организацией (регулированием) частных отношений **в публичных интересах** (выделено авт.) (см.: Попондопуло В.Ф. Указ. соч. С. 22).

Теперь скажем несколько слов о публичных административных правах, содержание которых одновременно составляет и содержание соответствующей обязанности.

Право требовать проведения государственной регистрации прав и сделок с жилыми помещениями возникает на основании того, что соответствующая обязанность возложена на лицо в рамках гражданского правоотношения. Неисполнение данной обязанности сопряжено с наступлением для лица негативных последствий в виде невозникновения соответствующего права либо с признанием незаключенности договора. Ни о публичной ответственности, ни о понуждении

к совершению данных действий речи быть не может (исключение составляет случай уклонения от государственной регистрации после выражения фактического согласия на ее проведение путем заключения сделки).

К таким же правам нужно относить и право требовать технического учета жилищного фонда. Несовершение действий по техническому учету приводит лишь к тому, что такой объект не может появиться юридически (существуя при этом фактически). Это является препятствием для признания его в качестве объекта права, а соответственно является основанием для констатации факта отсутствия прав на него. Данные последствия подталкивают лиц к совершению действий по техническому учету для скорейшего возникновения субъективных прав на жилое помещение. Отсутствие изменений в технической документации в дальнейшем (даже при наличии проведенных фактических действий с жилым помещением) не может явиться основанием для отказа в государственной регистрации прав.

К классическим административным правам, возникающим по поводу жилых помещений, содержание которых полностью корреспондирует с целями и задачами административного права и не требует специального внедрения в жилищное право, относятся:

1) право на регистрационный учет по месту жительства и по месту пребывания. Содержание данного права заключается в возможности требовать его проведения при наличии соответствующих документов и правового основания проживания. Данное право возникло именно потому, что существует публично установленная обязанность по проведению такого учета в определенные законом сроки, неисполнение которой влечет наступление административной ответственности.

Данные административные отношения полностью исключены из сферы жилищного права. Согласно известному разъяснению Верховного Суда РФ регистрационный учет выступает только в качестве одного из доказательств (наряду с другими), подтверждающих фактическое проживание, т.е. право на жилое помещение и наличие или отсутствие регистрационного учета **никак между собой не связаны**.

Вместе с тем наличие регистрационного учета является презумпцией фактического проживания гражданина (пока не доказано обратное). Причем в ряде случаев предоставление таких доказательств ничего не меняет. Ярким примером этого выступает рассмотренное выше право гражданина встать на очередь в качестве нуждающегося. Основным документом, который при этом нужно представить, является документ, подтверждающий регистрацию человека в соответствующем населенном пункте <1>. Вместе с тем, если человек представит, например, договор коммерческого найма, подтверждающий его фактическое проживание, то он не будет "перекрывать" доказательственного значения регистрации для государственных органов. Единственным для лица выходом может быть путь судебного порядка установления места фактического жительства.

-----  
<1> Понятно, что делается это для того, чтобы избежать злоупотреблений со стороны граждан, которые могли бы встать на очередь в нескольких населенных пунктах страны.

Отношения по регистрационному учету приобретают важное значение применительно и к детям. Речь в первую очередь идет о ситуации, сложившейся после принятия определения Конституционного Суда о проверке конституционности п. 2 ст. 292 ГК РФ в части защиты интересов несовершеннолетних детей <1>. Высказанная точка зрения в отношении детей фактически вновь приравнивала факт регистрации ребенка в жилом помещении к его праву на само жилое помещение;

-----  
<1> [Постановление Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 года N 13-П "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой"](#) // Вестник Конституционного Суда РФ. 2010. N 5.

2) права, связанные с наделением публичных органов возможностями контроля за соблюдением лицами их обязанностей в отношении использования жилищного фонда.

Именно здесь в полной мере находят проявление все черты публичных прав, где взаимоотношения между государством и личностью по поводу выполнения определенных публичных функций и ответственности за их совершение (или несовершение) наглядно представлены. Например, контроль государства за самовольной перепланировкой жилого помещения. Здесь справедливо утверждение о том, что "носитель публичного требования предъявляет его потому, что должен такое предъявить" <1>, а не как в частноправовых отношениях, где обладатель права имеет эту возможность, которую, естественно, вправе и не реализовывать.

-----  
<1> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 49 (автор раздела - В.А. Белов).

Следует обратить внимание, что вопросам, традиционно относимым к сферам публичного права, ЖК РФ уделяет либо всего по одной статье, либо вообще регулирует эти вопросы в рамках пунктов соответствующих статей. Так, в [ст. 20](#) ЖК РФ говорится об уполномоченном федеральном органе государственной власти и органе субъектов Российской Федерации, который будет наделен возможностью такого контроля, а в [п. 5 ст. 19](#) ЖК РФ - о государственном учете жилищного фонда, заключающемся в его технической инвентаризации и технической паспортизации.

Возникает вопрос о целесообразности наличия таких статей в рамках ЖК РФ. Сам Кодекс не устанавливает никаких "правил игры" в отношении указанных (так называемых) жилищных отношений, лишь констатируя факт их наличия. Вопросы контроля присутствуют всегда, по сути, это прерогатива государства, которое должно не просто объявить, что оно будет следить за состоянием жилищного фонда, его сохранностью и использованием, а создать определенный орган, который этим будет заниматься.

У нас есть органы, контролирующие деятельность юридических лиц, например, банков. Это связано в первую очередь с защитой интересов вкладчиков. В нашем случае защищается объект - жилое помещение - от самих собственников и пользователей. Установление такого контроля есть не что иное, как создание механизма защиты объекта от посягательств со стороны пользователя, реакция на установленные самим же государством пределы осуществления субъективных прав на жилые помещения. Вся наша жизнь сегодня пронизана наличием государственных органов, которые решают те или иные публичные функции государства, без их существования и работы невозможно себе представить повседневную человеческую жизнь.

Так, на наш взгляд, включение в число жилищных отношений также отношений по контролю за сохранностью и использованию жилищного фонда абсолютно нецелесообразно и уводит нас от истинной сути жилищного права. Это - наследие советского периода, с преобладанием публичных элементов во всех сферах общественной жизни, в том числе и в жилищной сфере. Являясь собственником большинства жилых помещений, государство вынуждено было регулировать вопросы эксплуатации и ремонта жилищного фонда и обеспечения его сохранности. Анализ соответствующих разделов ЖК РСФСР с очевидностью позволяет говорить о том, что большинство данных вопросов с легкостью укладываются в существующие сегодня обязанности собственников и пользователей жилых помещений, в рамках их вещных или обязательственных прав на жилые помещения. Так, обязанность обеспечить сохранность жилищного фонда лежит на любом его собственнике, а на любого нанимателя соответствующая обязанность возложена в рамках заключенного договора (социального найма, коммерческого найма, специализированного найма).

Не отвечающими реалиям сегодняшнего дня и не нашедшими отражения в тексте ЖК РФ выглядят и нормы о содействии гражданам в проведении текущего ремонта. Фактически весь [раздел](#) прежнего ЖК РСФСР (обеспечение сохранности жилищного фонда, его эксплуатация и ремонт) не может сегодня рассматриваться как пример административно-правового регулирования. Аналог этих норм с учетом изменившихся социально-экономических условий содержится в разделах, посвященных управлению многоквартирными домами, а также правам и обязанностям сторон в различных договорах.

Таким образом, классические административные права - по регистрационному учету по месту жительства и по месту пребывания, по государственному контролю за сохранностью жилищного фонда и его надлежащей эксплуатации - не могут составлять содержание жилищного правоотношения и должны быть выведены за его рамки. Соответственно, не требуется особого правового инструментария жилищного законодательства, регулирующего данные общественные отношения. Вполне достаточно для этого системы норм административного права.

Иные административные права, относимые к таковым только по признаку присутствия в этих отношениях органов власти, должны включаться в содержание жилищного правоотношения. Это объясняется тем, что по своей природе они являются добровольными возможностями (мерой дозволенного поведения), либо последствием их неосуществления является не классическая ответственность, а иные юридические последствия.

В юридической литературе обращается внимание на то обстоятельство, что помимо административных прав в жилищной сфере существуют и иные публичные права, так или иначе связанные с жилыми помещениями. Примерами таких прав являются финансовые субъективные права.

Природа этих правоотношений также нуждается в анализе с позиции конструкции тех субъективных прав, которые составляют содержание соответствующих публичных правоотношений.

Известно, что финансовое право (в объективном смысле) включает в себя совокупность различных публичных норм и может рассматриваться как родовое понятие по отношению к

бюджетному, налоговому и т.п. отраслям прав. В этом смысле и субъективные финансовые права можно подразделить на налоговые и бюджетные.

Налоговые вопросы в отношении жилых помещений никогда не регулировались жилищным законодательством.

Что же касается бюджетных отношений, то примером их наличия в ЖК РФ выступает ст. 159, в которой содержится указание на порядок определения размера субсидии (ч. 1) и финансирование расходов, связанных с выплатой данных средств (ч. 8).

Вместе с тем считаем возможным усомниться в такой безоговорочной интерпретации указанных законодательных положений. Известно, что бюджетное право заканчивается там, где денежные средства переданы соответствующему публичному органу для предоставления гражданам. В дальнейшем распределение (предоставление, выплата) данных средств происходит уже в рамках иного правового регулирования (например, трудовых отношений в государственных организациях, пенсионных и иных). В этой связи в большей степени наличие в ЖК РФ ч. 1 ст. 159 говорит об их "конкуренции" с нормами права социального обеспечения, но никак не об их финансовой природе. Что же касается ч. 8, то уместность ее наличия в ЖК РФ вызывает большие сомнения. Место данного положения видится в Федеральном законе N 184-ФЗ <1>, регулирующем финансовые взаимоотношения по вопросам, относящимся к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов.

-----  
<1> Федеральный закон от 6 октября 1999 г. N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" (в ред. от 28.12.2010) // Собрание законодательства РФ. 1999. N 42. Ст. 5005.

Таким образом, наличие и отсутствие в ЖК РФ финансовых норм не могут быть объяснены ни с точки зрения теоретических конструкций, ни практической целесообразности. Кажется вполне логичным отсутствие в ЖК РФ норм об уголовной ответственности за посягательство на жилое помещение, об их налогообложении <1>, об отводе земельных участков под жилищное строительство и т.п. Данную цепочку вполне могут продолжить и проанализированные только что нормы.

-----  
<1> Это, безусловно, предопределено и специальными указаниями на данный факт в Уголовном и Налоговом кодексах.

В связи с этим публичные субъективные права в жилищной сфере сегодня могут быть представлены только сферой административного права.

### § 3. Жилищные права и право на жилище

Вопрос о праве на жилище вызывает интерес у представителей различных направлений юриспруденции, но в основном он исследуется цивилистами и учеными, занимающимися проблемами государственного (конституционного) права <1>. Такое положение вещей вполне понятно в силу того, что основное научное направление данной дискуссии как раз и лежит в плоскости соотношения конкретных субъективных отраслевых жилищных прав и закрепленного в Конституции права на жилище.

-----  
<1> См., например: Черкашина И.Л. Проблемы судебной защиты конституционного права на жилище граждан Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.

Обширность затронутой темы вынуждает нас определить основные направления, по которым мы продолжим характеристику данного вопроса. Во-первых, следует определиться с субъектным составом соответствующих прав для дальнейшего их сравнительного исследования. Во-вторых, необходимо определиться с вопросом о соотношении конституционных прав и отраслевых прав (естественно, в контексте жилищных отношений). В-третьих, нуждаются в определенном пояснении взгляды ученых по поводу права на жилище в качестве социального права.

По поводу первого момента заметим, что ст. 40 Конституции находится в разделе о правах и свободах человека и гражданина, а это дает повод утверждать, что право на жилище есть только у человека (физического лица или у группы людей): "из словесной конструкции "права человека" следует, что они могут принадлежать лишь человеку или коллективу людей" <1>. Другими словами, специалисты конституционного права говорят о правах человека, но не государства (и его органов) или органов местного самоуправления, умалчивается и такой субъект, как юридическое лицо. Практика европейских стран, в частности, Европейского суда по правам

человека, подтверждает возможность обращения в данные организации юридических лиц <2>, что в определенной степени ставит под сомнение сделанные только что выводы. Однако если в отношении гарантированности защиты собственности это допустимо, то в отношении защиты жилища - нет.

-----  
<1> Головистикова А.Н., Грудцына Л.Ю. Права человека: Учебник. М., 2006. С. 20.

<2> См., например: Рожкова М.А. О понятии "собственность" в Конвенции о защите прав человека и основных свобод и в практике Европейского суда по правам человека // Актуальные проблемы права собственности. Материалы научных чтений памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 25 октября 2006 г.). М., 2007. С. 29, 30.

Участниками жилищных отношений названы все субъекты права, т.е. конкретные отраслевые жилищные права принадлежат не только физическим лицам. Мы уже отмечали определенную непоследовательность в этом вопросе норм ст. 1 ЖК РФ, которые устанавливают различные подходы к принципам осуществления субъективных жилищных прав у различных субъектов.

Опустить определенные различия можно только в том смысле, что конституционная защита права на жилище связана с гарантированностью возможности "приобрести жилье - требовать предоставления - жить в нем" в неразрывной связке. Для защиты института собственности существует иная [статья](#) Конституции, воспользоваться которой могут и юридические лица в случае ущемления их жилищных прав.

Иными словами, и в отраслевом жилищном законодательстве приоритет отдан "центральному" субъекту - гражданину, а его права можно именовать центральными <1>. Этим объясняются и достаточно категоричные высказывания о том, что субъектами жилищного права могут быть исключительно физические лица <2>.

-----  
<1> Терминология, используемая П.В. Крашенинниковым, Б.М. Гонгало (см.: [Кодификация российского частного права](#) / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2008. С. 186).

<2> Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. Харьков, 1970. С. 3.

Таким образом, сравнивать субъективное право на жилое помещение и право на жилище корректно только применительно к физическим лицам.

Характеристику второго направления начнем с обозначения наиболее обоснованной на сегодняшний день позиции по данному поводу: "право на жилище" является конституционным правом, "право на жилое помещение" является субъективным гражданским правом, а "право на получение жилого помещения" относится к сфере административного права <1>. Однако, учитывая проведенное выше исследование и сделанные на его основе выводы, согласиться с такой трактовкой мы не можем. То, что право на жилище - это конституционное право, - факт неоспоримый, и высказывать сомнения по этому поводу бессмысленно. Применительно к праву на жилое помещение и праву на получение жилого помещения не остается ничего другого, как повторить, что многие из данных субъективных прав представляют собой нетипичные для своих отраслей права конструкции, а потому являются субъективными жилищными правами (частными или публичными). Следовательно, конституционное закрепление права на жилище должно содержать основу для развития отраслевого законодательства именно в части укрепления соответствующих жилищных прав, а не гражданских или административных прав в жилищной сфере.

-----  
<1> Стрельцын Б.Е. Проблемы реализации и защиты конституционного права на жилище в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2004. С. 9.

Если дать краткую оценку научной дискуссии по вопросу о характеристике природы конституционных прав и их взаимодействия с отраслевыми правами советского периода, то она мало чем отличается от современных высказываний. На основе идеологических мотивов (в Советском государстве не могло быть декларативных прав!) обосновывалась позиция о рассмотрении права на жилище как субъективного права <1>. Наиболее последовательно отстаивалась точка зрения о том, что конституционные права (право на образование, труд и др.) лишь заполняют объем правоспособности <2>. Иногда данные утверждения сосуществовали вместе <3>. Говорилось о широком и узком понимании термина "гражданские права". В широком - это права, предусмотренные Конституцией, а в узком - это права, вытекающие из норм гражданского права <4>.

-----  
<1> Например, В.Ф. Маслов еще до принятия [Конституции](#) 1977 года утверждал, что "если гражданин по каким-то причинам временно не владеет определенным жилым помещением, то это вовсе не означает, что он обладает только абстрактной способностью приобрести право на

жилище в будущем (правоспособностью). Подобная ситуация должна рассматриваться в том смысле, что гражданин еще не реализовал принадлежащее ему субъективное право на удовлетворение жилищной потребности" (Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. М., 1970. С. 5).

<2> Красавчиков О.А. Указ. соч. С. 75.

<3> В.П. Грибанов и А.Ю. Кабалкин, с одной стороны, отрицали возможность для граждан в любое время требовать предоставления жилого помещения (т.е. не признают ее в качестве субъективного права), с другой стороны, оговаривались, что таким правом обладает лицо, нуждающееся в улучшении жилищных условий (т.е. для данного лица - это субъективное право) (см.: Грибанов В.П., Кабалкин А.Ю. Жилищные права советских граждан. М., 1964. С. 19).

<4> Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. С. 286.

Уместно здесь упомянуть и про дискуссию о том, что является объектом прав - сами материальные блага или непосредственная деятельность государства по обеспечению и защите тех возможностей, которые установлены Конституцией. Признать, что объектом выступают только сами материальные блага значит признать обязанность государства по их предоставлению, а также право человека требовать исполнения данной обязанности. Соответственно это означает приверженность позиции ученых рассматривать соответствующие права в качестве конкретных субъективных прав. В связи с этим традиционными можно считать взгляды цивилистов, рассматривающих право на жилище в качестве государственно-правовой категории. При его детализации обращалось внимание на то, что этому праву соответствует обязанность государства по обеспечению жильем, а также более "общие" обязанности, связанные с функционированием государства (создавать и расширять жилищный фонд, гарантировать, обеспечивать распределение, содействовать) <1>. При этом основной такой государственной гарантией выступает развитие отраслевого законодательства по данному вопросу. О соотношении конституционных прав и отраслевых прав встречаются следующие повторяющиеся высказывания: "конституционные права образуют прочную основу прав, закрепленных нормами отраслевого законодательства", "две неразрывные группы, тесно связанные между собой", "нормы отраслевого законодательства конкретизируют конституционные права и свободы, и такая конкретизация является необходимой и безусловной гарантией их реализации" <2>.

<1> Седугин П.И. Право на жилище в СССР. М., 1983. С. 33.

<2> Кабалкин А.Ю. Указ. соч. С. 26 - 29.

Соотношение субъективных прав на конкретное жилое помещение и права на жилище выражалось и следующим образом: конституционные нормы действуют опосредованно, давая определенные направления правовому регулированию, а нормы отраслевого законодательства действуют непосредственно <1>. В связи с этим наблюдалась тенденция рассмотрения права на жилище как реальной возможности иметь в своем постоянном пользовании жилое помещение (отождествление права на жилище и права на само жилое помещение). Более частный случай - это "выведение за скобки" содержания права на жилище пользование жилым помещением на временной основе <2>.

<1> Марткович И.Б. Конституционное право на жилище. С. 5.

<2> "Для определения указанных прав достаточно норм жилищного и иного законодательства, и нет никакой необходимости вводить их в содержание Основного Закона", - пишет И.Б. Марткович (Марткович И.Б. Указ. соч. С. 8). Об этом же, но с иным акцентом, говорили М.И. Бару, А.А. Пушкин, М.Н. Сибилев, когда полагали, что обладающими самостоятельным правом на жилище в его гражданско-правовом понимании следует считать только тех граждан, право которых на жилое помещение носит вещно-правовой характер.

Существуют утверждения и о том, что конституционное право существует как субъективное право, но в силу отсутствия отраслевого законодательства его невозможно осуществить <1>, т.е. в одном аспекте рассматриваются право и его осуществление. Так, О.Э. Лейст называет это проблемой "абстрактного и конкретного в праве", при этом отмечая, что "казуистические нормы были и остаются неизбежной и необходимой частью каждой правовой системы" <2>.

<1> Лейст О.Э. Указ. соч. С. 74, 75.

<2> Там же. С. 80.

Итогом этой дискуссии стал подход к праву на жилище как к комплексной категории (наряду с комплексностью самой отрасли жилищного права). О "границах" права на жилище, расположенных в сферах государственного, административного и гражданского права, говорили в советское время



<1>, определенный итог в современной литературе данным рассуждениям был подведен в работе Л.М. Пчелинцевой: "Конституционное право на жилище является субъективным правом граждан и реализуется в различных по юридической природе правоотношениях: общих конституционных правоотношениях, организационных (административных), имущественных (гражданских) правоотношениях и др." <2>.

<1>. Бару М.И., Пушкин А.А., Сибилев М.Н. Понятие и юридическая природа права на жилище // Основы советского жилищного законодательства. С. 58.

<2> Пчелинцева Л.М. Право военнослужащих на жилище: теоретические аспекты и проблемы реализации. М., 2004. С. 142.

О конституционных правах сегодня пишется очень много. Вместе с тем их значение для отраслевых наук не слишком велико. Самое большое значение провозглашенные конституционные права имеют с точки зрения оценки конституционности отдельных положений отраслевого законодательства. Имеют место и попытки использовать провозглашенные конституционные права при конструировании теоретических воззрений, однако, как правило, они обосновываются представителями науки конституционного права и практически единогласно отрицаются "отраслевиками".

Примером такого подхода к конституционным правам могут служить суждения, высказанные в отношении права собственности. Так, делаются выводы о собственном содержании конституционного субъективного права собственности, в отличие от субъективного (гражданского) права собственности <1>. Одновременно высказывается прямо противоположное мнение - об отсутствии у конституционных прав самостоятельного содержания <2>. При этом смысл конституционного регулирования отношений собственности сводится к закреплению плюрализма форм собственности, их равноправия и законодательных гарантий прав собственника <3>.

<1> Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности // Актуальные проблемы права собственности: Матер. науч. чт. памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 25 октября 2006 г.). М., 2007. С. 6 - 20.

<2> Известно возражение В.Ф. Яковлева, который отметил, что Конституция лишь закрепляет определенный тип общественных отношений (в нашем случае - право собственности), а гражданское право - их регулирует. Поэтому субъективного конституционного права собственности не существует (см.: Яковлев В.Ф. (выступление) // Актуальные проблемы права собственности: Матер. науч. чт. памяти профессора С.Н. Братуся. М., 2007. С. 54, 55).

<3> Гребенников В.В. Собственность как экономическая основа формирования гражданского общества в России: Монография / Под ред. Ю.А. Дмитриева. М., 2009. С. 85.

Вызывает интерес и позиция о том, что субъективное право остается одним и тем же, однако получает законодательное развитие как на уровне Конституции, так и в гражданском законодательстве (таким образом, речь идет о разноотраслевом уровне регулирования одного и того же субъективного имущественного права) <1>. Значительно раньше об этом говорил С.С. Алексеев, когда отмечал, что "в целом имущественные отношения собственности регулируются - закрепляются путем предоставления лицам определенных правомочий - нормами государственного права. Поэтому в сферу действия гражданского права в определенной степени проникают принципы регулирования государственно-правового типа" <2>. "Те особенности, которые в отношении права собственности отмечаются цивилистической наукой, в значительной мере являются особенностями не гражданского, а государственного права". Сходство общерегулятивных и абсолютных правоотношений отмечал и В.Ф. Яковлев <3>.

<1> Брикс В.В. Понятийное соотношение субъективных конституционных и гражданских прав (на примере права собственности) // Закон. 2007. N 8. С. 99.

<2> Алексеев С.С. Выражение особенностей предмета советского гражданского права в методе гражданско-правового регулирования. Виды гражданских правоотношений и метод гражданско-правового регулирования. С. 37.

<3> Яковлев В.Ф. Структура гражданских правоотношений // Антология уральской цивилистики. 1925 - 1989: Сборник статей. М., 2001. С. 385, 386.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

Во-первых, в теоретических построениях использовать конституционные права можно только тогда, когда ученый признает существование общерегулятивных (общих) правоотношений и соответственно придает конституционным правам статус субъективного конституционного права.

Нам представляется, что подобное признание может иметь место только применительно к отдельным конституционным положениям. Цивилистический аспект нашей работы не позволяет

высказывать категоричные выводы в отношении теоретических вопросов конституционного права. Поэтому выскажем лишь предположение о том, что при конструировании многих статей Конституции авторы не ставили теоретическую задачу придать провозглашенным правам статус субъективных. Многие права были закреплены по политическим соображениям, ряд из них фиксировали изменение политики государства по определенным вопросам. Формулировки многих статей Конституции РФ подвергаются справедливой критике.

Там, где содержание конституционного права совпадает с содержанием отраслевого права (например, личная и семейная тайны), нет никаких препятствий считать данное конституционное право субъективным правом, во всех других случаях в соответствующих выводах возникают серьезные сомнения.

Во-вторых, законодательная формулировка ст. 40 Конституции РФ свидетельствует о том, что для придания данному праву статуса субъективного нет никаких оснований. Для такого вывода требуется обращение к тексту Конституции, где существуют три части, каждая из которых требует самостоятельного осмысления для правильных выводов о рассмотрении права на жилище в целом.

Когда ученые говорят о праве на жилище в его конституционно-правовом смысле, то почему-то, как правило <1>, оно исследуется в качестве "единого целого", без детализации на те способности, возможности или правомочия (в зависимости от позиции исследователя), которые включены в его содержание.

-----  
<1> Так, заслуживает внимания позиция Ю.К. Толстого, который отмечал, что "никто не может быть произвольно лишен жилища, действительно относится к субъективным правам абсолютного характера... то характеристика права на жилище как субъективного права вызывает большие сомнения, поскольку многие граждане до сих пор не имеют не только благоустроенного жилища, но и жилища вообще", "...право на жилище, которое можно квалифицировать как субъективное право в лучшем случае тогда, когда гражданин уже имеет жилище...". "В остальных же случаях право на жилище - это бланкетная возможность, причем под большим вопросом остается, сможет ли гражданин ее реализовать, т.е. обрести крышу над головой" (Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. М., 2007. С. 17). Не аргументируя в целом позицию автора, обратим внимание на то, что исследователь придает статус субъективного права одному из аспектов (никто не может быть произвольно лишен жилища), входящих в текст Конституции РФ.

Первый аспект содержания конституционного права на жилище никто не может быть произвольно лишен жилища. Исследовать данный аспект можно с нескольких сторон.

Во-первых, недопустимость произвольного лишения жилища рассматривается как основное начало жилищного законодательства. Законодательная интерпретация данного принципа сводится к: а) недопустимости выселения; б) недопустимости ограничения в пользовании (в том числе и в получении коммунальных услуг). Кому же адресованы данные законодательные положения? Что считать произвольным лишением жилища?

Для начала обратим внимание на то, что законодатель во всех случаях не говорит о лишении права, а говорит о лишении объекта. Правильно ли это? Выселение как фактическое действие, вероятнее всего, является только следствием лишения права <1>. Выселить можно только того, кто живет в жилом помещении, а любое (!) проживание в жилом помещении уже свидетельствует о возникновении какого-либо права (если лицо живет - значит право у него изначально было <2>). Вместе с тем категорически неверным будет другой вывод: если лицо не проживает, то оно не имеет права, т.е. лицо права лишается, но выселения не происходит. Но тогда получается, что из поля зрения и конституционной нормы, и раскрывшего его содержание ЖК РФ совершенно выпадают ситуации лишения права на жилище без лишения самого жилища, что представляется недопустимым. Следовательно, правильнее говорить о недопустимости произвольного лишения именно права на жилища. Показательно, что в таком контексте рассматривают данное начало современные специалисты в области жилищного права <3>.

-----  
<1> Существует немало примеров, когда ставится вопрос об исключении лиц из правоустанавливающих документов по причине отсутствия у них соответствующего права (право не возникло). В этом случае человек лишается права, но не выселяется, а лишается возможности в дальнейшем осуществлять соответствующие правомочия.

<2> Исключения составляют случаи самовольного занятия жилого помещения.

<3> Так, Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников прямо пишут: "Как правило, не замечается того, что никто не может быть произвольно лишен жилища (!). Случаев, когда федеральные законы (а только они и могут) предусматривают возможность лишения права (!) на жилье, немало" (Кодификация российского частного права. С. 181).

Однако возникает вопрос о корректности использования такой терминологии. "Лишить права", вероятно, может только суд, констатируя, что оно не возникало (несмотря на то, что лица думали по-другому), или подтвердив, что право прекратилось (и его уже нет на момент судебного разбирательства), либо своим решением непосредственно прекратить существование соответствующего права. Фактически употребление термина "лишение права" допустимо только в последнем случае, когда суд, признав, например, поведение соответствующей стороны виновным, выносит решение о расторжении договора и выселении нанимателя. Во всех других случаях лишения права не происходит, а всего лишь в публичном порядке подтверждается, что согласно условиям договора или нормам законодательства договор действительно прекратился, а это является основанием для выселения лица. Иными словами, судебное решение нужно даже не для констатации фактического положения вещей, а для применения публичных механизмов с целью выселения лица из жилого помещения в принудительном порядке.

В ракурсе взаимоотношений сторон применить указанный термин еще сложнее. Как может субъект правоотношения произвольно "лишить права" другое лицо? Нам представляется, что это невозможно. Если управомоченное лицо, в частности, расторгает договор по основаниям, которые недопустимы законом, то признать это ситуацией "лишения права" нельзя. Право лица не прекратилось, потому оно и может быть защищено в судебном порядке. Единственное, что может произвольно сделать сторона, - это лишить непосредственно объекта.

Итак, что же получается? Лишение жилища - это только физическое "выдворение" лица из того помещения, в котором оно фактически проживает. Тогда видно, что, установив защиту фактических пользователей, законодатель никак не ограничивает произвольного лишения "возможности проживать", которую лицо на данный момент не реализует по своему усмотрению. Однако одновременно с этим нельзя только ограничиться указанием на то, что недопустимо произвольно лишать права на жилище, поскольку это, во-первых, не слишком удачное терминологическое решение, во-вторых, ограничивает сферу его применения только судебными органами и не может служить принципом, препятствующим злоупотреблению со стороны управомоченного лица.

Сказанное выше позволяет предположить, что установленный конституционный постулат о недопустимости произвольного лишения жилища должен трактоваться в том значении, что не допускается произвольное совершение действий, направленных на лишение фактического проживания в жилом помещении (адресованный как сторонам правоотношения, так и правоприменительным органам), так и принятие решений, которые могли бы не допустить или ограничить осуществление управомоченным лицом возможности проживания (адресованный только правоприменительным органам).

При этом использование термина "выселение" может иметь место только в том случае, если трактовать его не только как результат действий судебных приставов, исполняющих соответствующее судебное решение, а в широком значении (именно в качестве лишения фактического проживания как уполномоченными государством лицами, так и субъектом правоотношения, а также любым третьим лицом).

Нельзя в свете обсуждаемого не затронуть вопрос об ограничениях пользования (см. [ст. 3 ЖК РФ](#)). Полагаем, что в данном случае позиция законодателя выглядит продуманной и обоснованной. Можно не препятствовать фактическому проживанию в объекте (дать возможность там находиться), но при этом создать такие условия, что проживать в нем будет невозможно. В первую очередь это как раз и касается обеспечения проживающих лиц коммунальными услугами. Другое дело, что опять осуществляется определенная подмена понятий. Если речь идет о пользовании как о правомочии субъективного права, то непредоставлением коммунальных услуг его ограничить нельзя. Если же пользование употребляется в значении ограничения фактических действий с объектом, то в данном случае следует говорить об ограничении проживания, поскольку все иные фактические действия, связанные с использованием жилого помещения, не могут быть ограничены.

Стоит сказать о понятии "произвольное".

Согласно его классической интерпретации произвольное - значит не основанное на законе (незаконное). Исходя из этого, справедливым выглядел бы вывод о том, что [п. 1 ст. 40 Конституции РФ](#) следует скорректировать, указав в нем следующее: "Никто не может быть лишен жилища, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством". Нельзя не отметить, что в области частного права изучению данного вопроса уделяют внимание исследователи, которые затрагивают в своих работах характеристику одного из основных начал гражданского законодательства - недопустимость произвольного вмешательства в частные дела <sup><1></sup>. Используя исследования в данной области, можно сформулировать несколько постулатов.

---

<sup><1></sup> В частности, см.: Кузнецова О.А. Нормы-принципы российского гражданского права. М., 2006. С. 183 - 193.

Во-первых, термин "произвольное" трактуется шире, чем термин "незаконное":

а) в контексте более детального учета не только самих оснований, допускающих лишение, но и существенности данных нарушений и соблюдения формальной процедуры;

б) в контексте учета принципов разумности, добросовестности, справедливости, а самое главное для жилищных отношений - гуманности.

Во-вторых, принцип недопустимости произвольного лишения адресован не только публичным органам, но и участникам правоотношений (о чем уже было сказано выше).

По сути дела, если понимать под термином "законное лишение" не только факт наличия в законе соответствующего основания для этого, но и любые требования законодательства, связанные с процедурой и ее соблюдением, а также относить принципы права (тем более законодательно закрепленные) к соответствующим законодательным требованиям, то нет препятствий к тому, чтобы считать "произвольное" равным "незаконному". Если же понимать под законным только то, что в федеральном законе прямо должно быть закреплено только основание для лишения, то лишение права в случае отступления от процедуры или принципов жилищного права, но основанное на конкретной норме, следует считать законным.

Мы относим себя к сторонникам более широкого взгляда на понятие "законное лишение жилища", относя сюда не только ситуации лишения, не основанные на прямом, законодательно закрепленном положении, но и отступление правоприменительных органов от основных начал жилищного законодательства (как при аналогии права, так и в случае учета судом конкретных жизненных обстоятельств), а также с нарушением установленной законом или соглашением сторон процедуры.

Нельзя не затронуть и вопрос о месте права на недопустимость произвольного лишения жилища в правоотношении.

Как мы уже отметили, например, Ю.К. Толстой признает это право самостоятельным субъективным правом, однако не определяет, в рамках какого правоотношения данное субъективное право существует. На первый взгляд, трактовка данного пункта Конституции РФ не вызывает сложностей. Право на недопустимость произвольного лишения жилого помещения <1> можно считать субъективным правом только в том случае, если человек уже проживает в конкретном жилом помещении, а значит, наличествуют жилищные правоотношения, в рамках которых и существует правомочие проживания на определенный срок или без указания срока, а все третьи лица не имеют права требовать освобождения жилого помещения без законных к тому оснований или создавать условия, при которых пользоваться жильем станет невозможно (лишить жилища). Кроме того, право быть "не лишенным объекта" вряд ли можно рассматривать как самостоятельное субъективное право. Вероятнее всего, это одно из правомочий, входящих в состав любого субъективного права на конкретное жилое помещение (вещного, обязательственного, корпоративного), т.е. это "право" появляется только как результат наличия самого объекта и каких-либо прав на него. Таким образом, анализируемый аспект конституционного права на жилище не может рассматриваться вне рамок существующих жилищных правоотношений и является одной из возможностей, входящих в состав субъективных прав на конкретные жилые помещения.

-----  
<1> Нам представляется, что в рамках правоотношения говорить о данном праве можно только в контексте "права на нелишение объекта", а не права на него.

Однако такое возможное решение порождает ряд вопросов. В какое из существующих правомочий (владения, пользования, распоряжения) можно включить возможность быть "не лишенным объекта"? Очевидно, что ни в какой. Если уж и говорить о данном праве в рамках жилищного правоотношения, то в большей степени его следует расценивать как проявление обязанности третьих лиц воздерживаться от совершения действий, которые могут привести к недопустимому лишению объекта.

Лишить жилища можно путем создания таких условий, которые объективно будут препятствовать допуску лица к нему (лишение фактического владения), либо без такого лишения, но при создании условий, несовместимых с нормальным проживанием. Во всех названных случаях (подчеркнем - по действующему законодательству) проживающее лицо имеет право на предъявление виндикационного или негаторного иска. Иначе говоря, данное право уже является содержанием другого (охранительного) правоотношения, в рамках которого и возможно соответствующее понуждение к исполнению обязанности активного типа - впустить в объект, обеспечить предоставление коммунальных услуг. Но в этом ракурсе говорить о недопустимости произвольного лишения жилища вообще не стоит, поскольку рассматриваемый конституционный аспект направлен именно на предотвращение совершения данных действий, а не на последствия такого нарушения.

Сказанное выше позволяет сформулировать такие выводы:

а) в жилищных правоотношениях "право на недопустимость произвольного лишения жилища" не может рассматриваться ни как правомочие субъективного права на жилое помещение, ни как самостоятельное субъективное право;

б) недопустимость произвольного лишения жилища следует характеризовать лишь как общий принцип жилищного права, выступающего в роли "рамок" для всех субъективных прав и обязанностей в жилищной сфере, влияющий на ответственность сторон в жилищных правоотношениях, и т.п.

Основная дискуссия по вопросу о придании "праву на жилище" признаков субъективного права связана с [п. 2 ст. 40](#) Конституции РФ, вторым аспектом конституционного права на жилища. Если только предположить, что в Конституции РФ отсутствовала бы норма о том, что жилье предоставляется (!) малоимущим и иным указанным в законе гражданам, то вопрос о рассмотрении права на жилище в качестве субъективного, думается, вообще бы не возникал <1>. В большинстве примеров, в которых дается характеристика права на жилища (и как социального права, и как позитивного права, и как права, проявляющегося в сферах социальной деятельности), из контекста Конституции РФ берется лишь [п. 2](#), закрепляющий "обязанность" государства по предоставлению жилья малоимущим. Однако буквальное толкование данного пункта не дает основания для таких выводов. Формулировок со словосочетаниями "государство обязуется" или "государством гарантируется" в [ст. 40](#) Конституции РФ (в отличие от ряда других) нет.

-----  
<1> Утверждения следующего содержания достаточно часто встречаются в юридической литературе: "под правом на жилище следует понимать... право... требовать от государства и претендовать на получение жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов..." (см., например: Сорокин С.Г. Указ. соч. С. 10).

При оценке данного [пункта](#) возникает убеждение в том, что при его формулировке речь в первую очередь шла не о провозглашении обязанности государства дать жилье, а о констатации того, что жилье теперь будет предоставляться только определенным категориям граждан. Иными словами, эта норма демонстрировала кардинальную смену государственной жилищной политики, сужала сферу действовавшего тогда ЖК РСФСР (дающего право претендовать на улучшение жилищных условий всем нуждающимся независимо от финансового положения), определяла основные направления в формировании дальнейшего жилищного законодательства. Государство хотело показать не то, что оно "может", а то, что оно "не может". На уровне Конституции государство признало невозможность решения жилищного вопроса только за счет собственных средств и приняло на себя обязательство "содействовать" (становлению отраслевого законодательства), "финансировать" (при наличии средств строительство домов для нуждающихся и малоимущих граждан), "развивать" (жилищную инфраструктуру) и т.п.

Третий аспект: органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище. Вполне очевидно, что в этом случае речь идет лишь о гарантиях реализации закрепленного права.

Гарантии реализации тех или иных конституционных норм в теории конституционного права принято делить на две группы - общие и специальные, государственные и общественные гарантии. Юридические гарантии являются специальными, и их трактуют в широком и узком смысле. В широком смысле под ними понимаются "содержащиеся в нормах права средства и способы защиты прав и свобод личности, правомерная деятельность государства, правоохранительных органов, а также местного самоуправления, правозащитных организаций, направленная на их обеспечение". В узком смысле под юридическими (правовыми) гарантиями понимают "лишь правовые нормы, определяющие средства и способы, при помощи которых достигаются беспрепятственное пользование правами и исполнение обязанностей, защита прав и восстановление их в случае нарушения". Д.П. Дежина в своей работе <1> отмечает, что все множество этих юридических гарантий можно разделить на определенные группы по различным основаниям. Например, с точки зрения формы закрепления - конституционные и отраслевые (выделяются уголовно-правовые, административно-правовые, гражданско-правовые гарантии и т.д.).

-----  
<1> Дежина Д.П. [К вопросу о формировании системы](#) гарантий прав и свобод иностранных граждан в Российской Федерации // Туризм: право и экономика. 2008. N 2.

Исходя из этого, закрепленные в гражданском и жилищном законодательстве нормы о жилищных правах можно рассматривать как отраслевые гарантии реализации закрепленного в Конституции РФ права граждан на жилище. А сам [п. 3 ст. 40](#) Конституции - это прямая конституционная гарантия реализации права на жилище.

Следовательно, в [ст. 40](#) Конституции "собраны" следующие структурные единицы: принцип (основное начало) законодательства (никто не может быть произвольно лишен жилища),

абстрактная возможность (правоспособность) (предоставление жилого помещения нуждающимся и малоимущим) и гарантия реализации соответствующего конституционного права (участие государственных органов и органов местного самоуправления в реализации конституционных установлений в жилищной сфере).

Таким образом, "комплексность" права на жилище заключается не в том, что оно реализуется в различного рода правоотношениях <1>, а в том, что сам текст Конституции состоит из не связанных и не до конца продуманных составляющих, позволяющих ставить под сомнение значимость соответствующего конституционного права.

-----  
<1> Используется терминология из процитированной ранее работы Л.М. Пчелинцевой. Нам такая формулировка не представляется удачной: право не может реализовываться в правоотношениях, права реализуются (осуществляются) путем совершения соответствующих действий, которые в содержание правоотношения не включаются.

Возникает дилемма: конституционное провозглашение различного рода прав в принципе (по их природе) не допускает возможности их прямой защиты, а лишь "успокаивает" представителей позитивистского понимания права (поскольку "естественники" настаивают на их существовании и без какого-либо законодательного закрепления), либо она возможна, но это следующий шаг в развитии учения о государстве, об ответственности государства за провозглашенные им права, за их исполнимость и реальность. Предположим, что есть сегодняшняя ст. 40 Конституции РФ, но нет ни одной нормы жилищного законодательства о постановке на учет и предоставлении жилого помещения по договору социального найма. На что в этом случае мог бы претендовать гражданин? Мог бы он требовать прямого предоставления жилого помещения на основании ст. 40 Конституции? Или, что вероятнее всего, аргументация судов (как общей юрисдикции, так и Конституционного Суда) была бы такой: поскольку в законодательстве отсутствует механизм обеспечения нуждающихся лиц жилыми помещениями, а также критерии, по которым лицо может считаться нуждающимся, в предоставлении конкретного жилого помещения должно быть отказано. Предоставление жилья может привести к ущемлению интересов других (менее обеспеченных и более нуждающихся)... и т.п. А Конституционный Суд, вероятнее всего, высказался бы за целесообразность и необходимость разработки такого закона.

В связи с этим нормы Конституции РФ дают сегодня право требовать реализации заложенных в них положений не напрямую (путем требования предоставления конкретного социального блага), а путем разработки соответствующего отраслевого законодательства, дающего основания для возникновения субъективных прав, ну и, конечно же, для "проверки" соответствия принятых актов основным провозглашенным идеям данного конституционного права.

В этой связи вызывают опасения те решения Конституционного Суда, в которых отсутствие соответствующего отраслевого законодательства (в частности, постановления Правительства РФ), в рамках которого должна быть детализирована процедура решения жилищного вопроса, не рассматривается им как ситуация, затрагивающая реализацию конституционного права на жилище <1>.

-----  
<1> В частности, см.: [Определение Конституционного Суда РФ от 1 октября 2009 г. N 1059-О-О // СПС "КонсультантПлюс"](#).

Напрашивается необходимость высказать предложение по поводу того, каким видится идеальный текст ст. 40 Конституции, коль скоро мы критикуем ее содержание. Теоретические разработки, которые могли бы быть использованы для грамотного и продуманного конструирования нормы о праве граждан на жилище, существуют в науке в избытке - от двух элементов, предложенных И.Б. Мартковичем <1>, С.М. Корнеевым <2>, до шести, указанных в работах П.И. Седугина <3>. Вряд ли нам удастся сформулировать их более грамотно. Однако все указанные авторами возможности, составляющие конституционное право граждан на жилище, не должны трактоваться двусмысленно. Если государство принимает на себя лишь обязанность содействовать скорейшему предоставлению жилых помещений всем нуждающимся и малоимущим, а не берет на себя одномоментную обязанность предоставлять жилье данным категориям, это должно быть четко зафиксировано в законе.

-----  
<1> Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. М., 1990. С. 31, 34.

<2> Цит. по: Пчелинцева Л.М. Указ. соч. С. 137.

<3> Седугин П.И. Жилищное право. М., 2000. С. 19, 20.

Будет не лишним заметить, что практически все акты, исходящие от Конституционного Суда РФ, которые оценивали отраслевое законодательство с точки зрения ст. 40 Конституции или давали пояснение смыслу определенных законодательных положений в свете основного

нормативного документа страны, использовали отсылки только к **ч. 1** и **3 ст. 40** Конституции. Ссылка на ч. 3 достаточно часто встречается в тех определениях, где оцениваются отдельные нормы жилищного законодательства, регулирующие порядок постановки и снятия с учета лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий (с использованием единообразного указания на то, что соответствующая процедура согласуется с **ч. 3 ст. 40** Конституции) <1>. Со ссылкой на ч. 3 разрешаются и те споры, в которых органы местного самоуправления пытаются "отказаться" (хотя бы в части) от возложенных на них обязанностей по предоставлению жилых помещений определенным категориям граждан <2>. Указание на **ч. 1**, как правило, имеется с точки зрения общей формулировки о праве на жилище.

<1> Например, в отношении **ст. 56** ЖК РФ, предусматривающей процедуру снятия с учета, или **ст. 57** ЖК РФ, закрепляющей право определенных лиц на предоставление жилого помещения во внеочередном порядке (см.: [Определение Конституционного Суда от 1 декабря 2009 г. N 1549-О-П](#) // Вестник Конституционного Суда РФ. 2010. N 2; [Определение Конституционного Суда РФ от 5 марта 2009 г.](#) // Собрание законодательства. 2009. N 26. Ст. 3264).

<2> В частности, в отношении лиц, страдающих хроническими заболеваниями (см.: [Определение Конституционного Суда от 17 декабря 2009 г. N 1563-О-О](#) // СПС "КонсультантПлюс").

**Часть 2** практически ни разу не была задействована Конституционным Судом в аргументации обоснования конституционности (или неконституционности) норм отраслевого законодательства. Исключения составляют ситуации, когда в своих определениях Суд приводит содержание **ст. 40** дословно <1>. Таким образом, нормы о содействии жилищному строительству и о создании условий осуществления конституционного права выглядят чистой декларацией, не дающей возможность ни оценить отраслевое законодательство на предмет его конституционности в данном вопросе, ни наполнить реальными возможностями содержание конституционного права.

<1> [Определение Конституционного Суда РФ от 16 января 2009 г.](#) // СПС "КонсультантПлюс".

Таким образом, при теоретическом конструировании конституционных положений по вопросу о праве граждан на жилище необходимо иметь в виду следующее.

Во-первых, несмотря на прямое действие конституционных норм, осуществление заложенных в них возможностей в отношении права на жилище невозможно без соответствующего отраслевого законодательства.

Во-вторых, принцип недопустимости произвольного лишения жилища должен пониматься и в контексте недопустимости лишения объекта и прекращения права на него. Фактически речь должна идти о конституционной защите фактического проживания и возможности такого проживания. При этом запрет на совершение подобных действий в первом случае должен быть адресован как правоприменителю, выносящему решение о выселении лиц, так и стороне правоотношения. Во втором случае конституционный запрет должен быть адресован только судебным органам, поскольку прекратить или признать право прекращенным могут только они.

В связи с этим полагаем, что термин "лишение права" применим лишь в случае, когда прекращение права происходит с момента судебного решения. Остальные возможные случаи не подпадают под термин "лишение".

В-третьих, необходимо конкретизировать, что понимается под произвольным лишением жилища, поскольку сегодняшняя формулировка не допускает никаких ограничений для законодателя в установлении оснований лишения жилища. Фактически любое основание выселения, которое установит законодатель, нельзя будет считать произвольным, коль скоро оно установлено законом. Для примера в качестве дополнительных ограничений, адресованных законодательным органам, могут быть названы те, согласно которым установленные основания лишения жилища или прекращения прав на него не могут нарушать иных конституционных прав и свобод человека, а также могут быть связаны только со случаями виновного поведения собственника или пользователя (за исключением изъятия для государственных нужд и реквизиции, причем такие исключения должны быть исчерпывающим образом названы в самой Конституции РФ).

В-четвертых, не стоит сохранять в тексте Конституции нормы, которые не определяют содержание данного права, а выглядят безусловной декларацией.

Анализ права на жилище в качестве социально-экономического права. Наиболее последовательную полную работу в данном направлении провел А.Ю. Кабалкин, справедливо отмечая при этом неопределенность категории "социальные права" <1>. Такая постановка вопроса вполне понятна в силу того, что научное осмысление этой категории началось недавно и активно продолжается в настоящее время. Суть проблемы лежит в рамках признания за социальными правами характера субъективных прав. К.Л. Шепелли отмечает, что философы вообще выражают

сомнение в том, что социальные права действительно можно отнести к праву, однако, как представляется, такое сомнение (мягко говоря) высказывают в первую очередь сами юристы, не придавая социальным правам статуса субъективного права.

<1> Кабалкин А.Ю. Социально-экономические права советских граждан. В отраслях права гражданского профиля / Отв. ред. В.М. Чихвадзе. М., 1986. С. 14.

Основные постулаты, связанные с характеристикой социальных прав, таковы:

- их реализация требует значительных финансовых и временных затрат от государства;
- отмечается повышенная роль рекомендательных начал в правовом регулировании;
- их существование связано с реализацией таких принципов, как свободное развитие личности и достойный уровень жизни (в силу установления этих характеристик в качестве основы понятия "социальное государство");
- их считают естественными и неотчуждаемыми возможностями;
- минимальные правовые нормы-стандарты прав человека в социальной сфере;
- они постоянны и универсальны, но мера и объем их реализации в разные времена и в разных странах различны, зависят от уровня их социально-экономического, политического и духовного развития. Они являются "относительными и прогрессивными" <1>.

<1> Мутагиров Л.З. Права и свободы человека: теория и практика: Учеб. пособие. М.: Логос, 2006. С. 30.

Самым распространенным является определение социальных прав как таких конституционных прав, которые предоставляют человеку право претендовать на получение от государства определенных материальных благ, обеспечивающих ему достойный уровень жизни и социальную защищенность <1>. Вместе с тем существует позиция о двух значениях социальных прав: узкое - реализация прав за счет государства; широкое - при содействии государства, но за счет материальных возможностей самого человека <2>. Таким образом, получается, что собственно право на жилище закреплено в п. 2 ст. 40 Конституции - это есть непосредственное социальное право (узкое значение). Остальные пункты можно рассматривать как социальное право в широком смысле.

<1> Терещенко Н.Д. Конституционные социальные права личности: история развития и современное состояние в Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 17.

<2> Миронова Т.К. Социальные права и их роль в обеспечении социальной защищенности человека // Закон. 2004. N 10. С. 122.

Праву на жилище в различных классификациях социальных прав отводится разное место. Право на жилище называется и в группе прав, гарантирующих достаточный уровень жизни и развития, и в группе прав, направленных на особую защиту отдельных групп и категорий населения <1>.

<1> Аристов Е.В. Социальные права человека и гражданина в Российской Федерации: конституционное исследование: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 17.

Неоднозначно место права на жилище и в общих классификациях прав человека (за исключением устоявшегося деления на права определенного поколения, на относимость к группе социально-экономических (или только социальных) прав. Например, достаточно трудно определить место права на жилище в классификациях, критерием которых выступают действия обладателей прав. В соответствии с ним выделяют две группы прав: содержание первых раскрывается через совершение конкретных положительных действий обладателей права (право на труд, на образование), а содержание вторых не предполагает активных положительных действий их носителей (право на жизнь, право на охрану частной жизни). При этом вторая группа прав специфична в их осуществлении - они должны охраняться от посягательств со стороны других лиц и государственных органов <1>. С одной стороны, право на жилище - право, которое должно охраняться от посягательств (если говорить о таком его аспекте, как недопустимость произвольного лишения жилища), с другой - для его реализации часто необходимо совершение определенных активных действий.

<1> Федорова Л.Н. Механизм юридических гарантий конституционных прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 9.



Схожей с предыдущей выглядит и классификация прав (в зависимости от роли государства в их осуществлении) на негативные (охраняют личность от вмешательства извне) и позитивные (фиксируют обязанность государства предоставлять какие-либо блага) <1>. В этом случае праву на жилище отводится место во второй группе, однако речь идет только об одном из его аспектов - предоставлении жилья малоимущим. Вместе с тем другой его аспект - недопустимость произвольного лишения жилища - должен быть отнесен к первой группе анализируемой классификации.

-----  
<1> Головистикова А.Н. Права человека: Учебник. М., 2006. С. 63.

В качестве доказательства того, что праву на жилище никак не могут найти однозначное место в существующих классификациях прав, приведем мнение одного из самых авторитетных ученых в области конституционного права. Так, по мнению А.В. Зиновьева, под правами и свободами следует понимать естественные, неотчуждаемые, признаваемые, соблюдаемые, охраняемые и защищаемые государством и мировым сообществом его возможности свободно, осознанно и ответственно избирать вид и меру своего поведения <1>. Права и свободы, полагает автор, базируются на 11 китах, в частности, ведется речь о праве на жизнь, здоровье, труд, отдых, социальное обеспечение, на собственность, на честь и достоинство, на свободу слова, на образование, на свободу и личную неприкосновенность <2>. Несмотря на отсутствие прямого упоминания о праве на жилище, возникает ощущение, что практически к любому из названных автором прав имманентно присуще право на жилище: на собственность (в том числе и на жилье); на честь и достоинство (невозможно обеспечить их полную защиту при отсутствии жилья); на социальное обеспечение (в том числе и на жилье - нуждающихся лиц); на личную неприкосновенность (в том числе и на неприкосновенность места, где человек обитает).

-----  
<1> Зиновьев А.В. Проблемы теории и практики прав человека // Правоведение. 2008. N 6. С. 9.

<2> Там же. С. 11.

Изложенное выше еще раз подчеркивает, что те аспекты конституционного права на жилище, которые сегодня определяют его содержание, внутренне противоречивы. Это не позволяет дать однозначную оценку конституционному праву на жилище и определить его четкое место в системе конституционных прав.

Справедливой представляется и связь социальных прав с понятием социального государства. При этом основными его характеристиками считаются гарантированность достойной жизни и свободного развития человека. Нельзя не заметить связь данных терминов с существующим в философии права понятием "социальное содержание права". Суть последнего состоит в определении правовой структуры общества, в закреплении различных форм собственности, в охране и регулировании семейных, хозяйственных и прочих отношений <1>. Эффективность отраслевого жилищного законодательства должна оцениваться с точки зрения грамотного, подробного и последовательного формулирования положений, касающихся жилищных прав. Именно от этого зависит возможность характеристики Российского государства в качестве социального, а само российское право (в части жилищного вопроса) можно будет признавать правом, имеющим положительное социальное содержание.

-----  
<1> Лейст О.Э. Указ. соч. С. 20.

Характеристика критериев социального государства не сводится только к достойной жизни и свободному развитию человека. Помимо обозначенных критериев предлагается дополнить его содержание нормами о социальной справедливости и социальной солидарности <1>. Применительно к первой категории следует заметить, что, как справедливо отмечают социологи, в самом перечне социальных прав де-юре закреплены принципы социальной справедливости <2>, и уже сам факт их закрепления свидетельствует о характеристике государства в качестве социального. Вместе с тем отмечается, что ключевым показателем социальной справедливости является **степень защищенности** (выделено авт.) прав человека <3>.

-----  
<1> Терещенко Н.Д. Указ. соч. С. 14.

<2> Деньгуб Ю.В. Представление о социальной справедливости в сознании современного российского общества (социологический анализ): Автореф. дис. ... канд. соц. наук. М., 2005. С. 4.

<3> Там же. С. 20.

В переводе на язык юриспруденции нужно говорить о степени реализации и гарантированности соответствующего права. Поэтому ни в коем случае нельзя допускать

ситуацию, на которую обращают внимание ученые, отмечая, что "отдельные личности для гражданского права утрачивают свой смысл, права человека постепенно превращаются в некую "политическую абстракцию" <1>. Судебные споры с участием граждан в судах первой инстанции вообще не рассматриваются в научных исследованиях как эмпирический материал <2>.

<1> Степанов С.А. Блеск и нищета пандектистики. О традициях и нетрадициях русского гражданского права // Проблемы теории гражданского права. Вып. 2. Институт частного права. М., 2006. С. 153.

<2> Там же.

Идеи же социальной солидарности, заложенные еще И.А. Покровским, стали основой для справедливых выводов о том, что только "почва" частного права позволяет утвердить социальные ценности, имеющие в немалой степени публично-правовые характеристики <1>.

<1> Алексеев С.С. Избранное. С. 155.

#### § 4. К вопросу о комплексности жилищного права

Вывод о комплексности жилищного права нашел мощнейшую поддержку в юридической литературе, и встретить обоснование иной позиции становится практически невозможно.

Формирование таких комплексных отношений раньше считалось значительным шагом вперед в развитии жилищного законодательства <1>. Комбинирование гражданско-правовых и административных элементов в регулировании жилищных отношений объяснялось необходимостью обеспечить сохранность жилищного фонда и его благоустроенности, что в совокупности должно привести к более полному удовлетворению жилищных нужд граждан <2>. Ученые настаивали на наиболее полном охвате всех возникающих в жизни жилищных отношений, правда, лишь при формировании системы изложения жилищного права <3>. Встречались утверждения и о том, что объединение разнородных общественных отношений и формирование из них разнопрофильной совокупности неоправданно по причине того, что многие из этих отношений уже урегулированы нормами других гражданско-правовых институтов <4>. При этом предлагались проекты структуры жилищного закона без включения в них административно-правовых норм <5>.

<1> Бир С.В. Указ. соч. С. 82.

<2> Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Указ. соч. С. 15.

<3> Там же. С. 16.

<4> Рамзаев П.В. О месте жилищного права в системе советского права // Цивилистические проблемы правового статуса личности в социалистическом обществе. Саратов, 1982. С. 48.

<5> Там же. С. 50, 51.

Сегодня вопрос о комплексности жилищного права многогранен.

Во-первых, понятие "комплексности" используется при изучении любых явлений и процессов, связанных с жилыми помещениями: комплексными считаются и отрасль жилищного права, и отрасль жилищного законодательства, и жилищное правоотношение, и даже конституционное право на жилище отнесено к комплексным образованиям.

Во-вторых, наиболее последовательно обосновывается позиция о комплексности жилищного законодательства, но и данные утверждения подвергаются сомнению.

В-третьих, позиция о комплексности жилищного права как отрасли права базируется на аналогичных аргументах, доказывающих комплексность жилищного законодательства (поскольку ученые отождествляют данные понятия, не видя надобности в их разграничении).

Наверное, наименее спорным выглядит утверждение о характеристике в качестве комплексной отрасли жилищного законодательства. Вместе с тем для констатации такого вывода необходимо учитывать несколько моментов. Первый из них связан с возражениями более общего порядка, основанными на утверждении о том, что в силу наличия в любом источнике права норм как частноправовой, так и публично-правовой природы каждый нормативный правовой акт есть комплексный <1>, а соответственно, есть акты преимущественно гражданско-правовые и акты преимущественно публично-правовые. В жилищном праве сложность такой классификации проявляется в том, что даже определить преимущественную природу соответствующих норм достаточно трудно. Это приводит к возникновению двух взаимоисключающих тенденций, которые, однако, вполне мирно сосуществуют. С одной стороны, обосновывается, что основными нормами, входящими в жилищное законодательство, являются нормы гражданско-правового характера, а жилищные отношения в основной своей массе являются имущественными отношениями, составляющими предмет гражданского права. Эту точку зрения отстаивают и самые ярые приверженцы комплексности жилищного права <2>, и те, кто говорит об этом без подробной

аргументации <3>. С другой стороны, небезосновательно отмечается, что "уже приняты [Налоговый](#), [Бюджетный](#)... [Земельный](#), [Жилищный](#), [Градостроительный](#) и другие кодексы, носящие во многом административно-правовой характер" <4>. "Не за горами" утверждение о том, что жилищное право следует рассматривать как подотрасль права административного <5>.

-----  
<1> Попондопуло В.Ф. Частное и публичное право как отрасли права // Цивилистические записки: Межвуз. сб. науч. тр. Вып. 2. Екатеринбург, 2002. С. 17 - 40.

<2> Свердлов Г.А. [Становление жилищного права](#) как комплексной отрасли права (исторический аспект развития с 60-х годов прошлого века по настоящее время) // Жилищное право. 2007. N 4.

<3> Гонгало Б.М. Основные начала российского жилищного законодательства // Семейное и жилищное право. 2005. N 3. С. 27.

<4> Административное право: Учебник / Под ред. Л.Л. Попова [Эл. ресурс] // СПС "КонсультантПлюс".

<5> Ярким дополнением к данной дискуссии является обсуждение вопроса о месте [ЖК РФ](#) в системе отраслевых и комплексных кодексов. Определяя признаки указанных кодексов и проводя их отличия между собой, в юридической литературе не нашлось места основному закону жилищного законодательства. Его не могут отнести ни к отраслевому, ни к комплексному кодексам, а определяют как "комплексный внутриотраслевой кодекс с элементами межотраслевой комплексности" (Рузанова В.Д. [Отраслевые и комплексные кодексы](#) как основа законодательной системы России: признаки и сущность // Гражданское право. 2008. N 3).

Нельзя в связи с этим не увидеть определенные справедливые утверждения в высказываниях Н.П. Асланян о том, что "смещение публичных и частных начал в силу их разнородности не принесет желаемого эффекта, так как публичное начало в конечном итоге изгонит частное, о чем наглядно свидетельствует наш советский опыт. Смещение частных и публичных начал не может быть в принципе, поскольку эти начала взаимоисключающие, полярные: либо равенство сторон, либо власть и подчинение..." <1>.

-----  
<1> Асланян Н.П. Основные начала российского частного права. Иркутск, 2001. С. 198.

Еще один момент, на который стоит обратить внимание, носит практическую направленность и связан с возможностью для органов государственной власти и органов местного самоуправления принятия различных норм или нормативных правовых актов в области жилищных отношений. Так, И.А. Дроздов, обсуждая этот вопрос, видит проблему в том, что субъекты Российской Федерации могут принимать нормы, входящие в состав нормативного правового акта, которые относятся к предмету федеральных отраслей законодательства (при этом сам акт будет посвящен вопросам, относящимся к совместному ведению Российской Федерации и его субъектов). В связи с этим автор предлагает считать, что слово "законодательство", которое использует [Конституция РФ](#), должно приравниваться не к актам, а к правовым нормам, либо признавать жилищное законодательство элементами законодательства, а не права, что "предполагает отождествление "законодательства" с "правом" <1>.

-----  
<1> Дроздов И.А. Указ. соч.

Полагаем, что первый из предложенных подходов наиболее приемлем как с точки зрения теоретического понимания соотношения понятия "системы права" и "системы законодательства" (ломка которого и, соответственно, отождествление законодательства и права вряд ли целесообразны <1>), так и с точки зрения достижения конечного результата - недопустимости "обхода" закона субъектами Российской Федерации и расширения их полномочий по вопросам, относимым к исключительному ведению Российской Федерации.

-----  
<1> Авторитетные ученые категорически высказываются за отождествление жилищного права и жилищного законодательства. Например, Ю.К. Толстой отмечает, что "в конечном счете и жилищное право, и жилищное законодательство состоят из норм. Утверждение, будто жилищное право состоит из норм, а жилищное законодательство - из нормативных актов, опровергается уже тем, что сами нормативные акты состоят из норм. Именно поэтому они и называются нормативными" (Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 12, 13). В качестве возражения такому подходу можно предложить мнение В.Ф. Попондопуло, который справедливо указывает: "Законодательство как внешнюю форму выражения права нельзя смешивать с самим правом". Законодательство во многом зависит от законодателя и его усмотрения, а право - явление объективное, неотделимо от характера регулируемых им отношений, принципов, методов. Противоречия между ними порождает неправовой закон (неправовое законодательство) (Попондопуло В.Ф. Указ. соч.).

Обратимся к доводам ученых, которые обосновывают комплексность жилищного права как отрасли права. Это наличие в основном источнике жилищного законодательства норм различной правовой природы, в частности, конституционных (например, [ст. 12 - 14](#)), административных (например, [ст. 20](#), нормы раздела об управлении многоквартирными домами и др.), финансово-правовых норм, гражданско-правовых норм <1>. Кроме того, указывается на факт наличия норм, регулирующих отношения с иностранным элементом, и возможности применять к определенным жилищным отношениям соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ <2>. Причем Г.А. Свердлык, проведя подробнейшее изучение данного вопроса, не отрицает, что в середине 1990-х годов сам придерживался позиции об отнесении жилищного права к подотрасли гражданского права, а также отмечает, что такая позиция, высказанная в 60-е и 70-е годы прошлого столетия именитыми учеными, имела право на существование и "была справедлива" <3>.

<1> Абсолютно такой же состав [Основ жилищного законодательства](#) описывал в свое время О.А. Красавчиков, указывая на известную совокупность норм государственного, административного, гражданского права, а также финансово-правовых норм и норм, осложненных иностранным элементом (Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа С. 10, 11).

<2> Свердлык Г.А. [Становление жилищного права](#) как комплексной отрасли права (исторический аспект развития с 60-х годов прошлого века по настоящее время) // Жилищное право. 2007. N 4.

<3> [Там же](#). Автор несколько лукавит, говоря о 60-х и 70-х годах. Даже приведенные им работы свидетельствуют о том, что подобные суждения аргументированно высказывались уже в начале 90-х годов прошлого столетия.

Что же изменилось за эти годы? Ознакомившись с аргументацией Г.А. Свердлыка, можно обнаружить, что им сделан акцент на увеличении объема нормативных правовых актов, регулирующих подобного рода отношения. Можно ли на основании этого факта говорить о формировании комплексной отрасли права и конкуренции жилищного законодательства (по объему) с гражданским? Следует подчеркнуть, что сегодня в десятки и тысячи раз возрос объем нормативных правовых актов, причем безотносительно к области правового регулирования. Приведение в этом случае каких-либо примеров, думается, даже нецелесообразно.

Таким образом, техническое увеличение объема правового регулирования жилищных отношений произошло одновременно с общей тенденцией российского законодательства по расширению количества нормативных правовых актов. Поэтому факт наличия большого объема источников, регулирующих вопросы, связанные с жилыми помещениями, еще не свидетельствует о произошедших переменах в сущности жилищных отношений и, соответственно, не может служить аргументом в пользу "перерастания" жилищного права из подотрасли гражданского права в комплексную отрасль права.

Взаимосвязи и проникновение частных и публичных отраслей друг в друга можно считать доказанным и обоснованным фактом <1>.

<1> См., например: Челышев М.Ю. Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Казань, 2009.

Механическое перечисление того обстоятельства, что в каком-либо кодифицированном источнике наличествуют примеры не свойственных ему отношений, не является убедительной аргументацией. Так, характеризуя ГК РФ, можно доказать, что в его составе содержатся конституционные нормы ([абз. 2 п. 2 ст. 1](#) - аналог [п. 3 ст. 55](#) Конституции РФ <1>), административные нормы ([ст. 47](#) - обязывает регистрировать определенные юридические факты в органах загса, [ст. 131](#) - государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом, [ст. 445](#) - заключение договора в обязательном порядке; и многие другие (особенно их много в разделах ГК РФ, посвященных вопросам интеллектуальной собственности и регистрации результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации); финансово-правовые нормы ([ст. 1069](#) ГК РФ (о возмещении вреда за счет казны РФ, субъекта РФ или казны муниципального образования); отношениям с иностранным элементом посвящен целый раздел части третьей ГК РФ; примером возможного применения иного законодательства при регулировании гражданско-правовых отношений может служить [ст. 217](#) ГК РФ, говорящая о приоритете законодательства о приватизации в отношении норм гражданского законодательства.

<1> Здесь можно привести пример из еще одной, безусловно, самостоятельной отрасли права - уголовного права. Так, [ст. 4](#) УК РФ - аналог [ст. 19](#) Конституции РФ, где говорится о

равенстве наказания для всех лиц, независимо от пола, расы, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств.

Мы уже отмечали, что одной из черт жилищных отношений является та, согласно которой в жилищных отношениях всегда будет присутствовать государство. Чем объясняется такое большое количество "публичных" элементов в жилищных отношениях? Будет ли действительно наблюдаться тенденция к их увеличению?

Если в гражданском праве возникновение отношений по поводу жилого помещения еще не означает безусловного отнесения данных отношений к жилищным, то применительно к публичному праву получается другая картина. Сам факт наличия органов власти и их участия в отношениях по поводу предоставления жилых помещений уже является основанием для их рассмотрения в качестве таковых.

От учета только субъекта - государства как "организации, обладающей принудительной властью", предостерегал еще Б.Б. Черепахин при анализе теорий разграничения публичного и частного права <1>. Помимо наличия особого субъекта нужно учитывать еще и критерий централизации и децентрализации правового регулирования. Нельзя забывать и о том, что в отношении позиции о властных началах применительно к взаимоотношениям органов государственной власти, органов местного самоуправления и граждан существуют и более категоричные высказывания. В частности, О.Ю. Усков отмечает, что "отношения, одной из сторон которых является государство в лице своего органа, не могут быть охарактеризованы как отношения власти и подчинения" <2>. Подобный вывод автор делает на основании высказываний дореволюционных исследователей и современных законодательных реалий. Данная позиция аргументированно обосновывается тем, что в современной действительности каждому человеку предоставлены гарантии судебной защиты и возможность обжаловать любое действие или бездействие органов государственной власти в судебном порядке. А цитаты из работ ученых начала XX в. становятся как никогда актуальными: "одинаковое подчинение закону и суду ставит должностных лиц и граждан на общую юридическую плоскость. Должностное лицо может быть наделено большими правами, нежели гражданин, но перед законом они становятся принципиально равноправными" <3>.

<1> Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 105 - 109. В частности, он замечает, что "правоотношение не теряет своего частноправового характера от того, что в нем участвует государство, в лице своих органов преследующее общественный интерес" (Там же. С. 118).

<2> Усков О.Ю. [Эволюция права на жилище](#) (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. 2005. N 8. С. 46.

<3> Там же.

Необходимость участия государства в решении жилищного вопроса признавалась всегда - "...улучшение жилищных условий беднейшего населения достигается лишь при помощи вмешательства правительственных и общественных учреждений, а также нужно привлечение крупного капитала к делу постройки домов для неимущего населения" <1>. Сегодня к таким способам относятся договор социального найма, договор коммерческого найма <2>, договор найма специализированного жилья, в определенных случаях договор ссуды, а также выдача жилищных сертификатов и субсидий на строительство и приобретение жилья.

<1> Вернер И. Указ. соч. С. 24.

<2> В жилищном законодательстве данный договор не получил пока должного правового регулирования с учетом специфики субъектного состава участников. Мы уже проводили подробное исследование данного вопроса и высказывали конкретные предложения по изменению действующего законодательства. Более подробно см.: Сулова С.И. [Доходные дома или жилые помещения](#), предоставляемые по договору найма в государственном и муниципальном жилищном фонде // Жилищное право. 2008. N 5. С. 38 - 44.

Безусловно, само по себе вступление государства в отношения еще не говорит об обязательности применения властных начал (гражданские имущественные отношения знают немало исключений участия государства на основе равенства сторон). В то же время в сфере жилья объяснить такое положение вещей можно следующим. Во-первых, взяв на себя определенные публичные обязательства по решению жилищных проблем граждан, государство вынуждено со своей стороны вступать в данного рода отношения. Во-вторых, граждане вступают в них по собственному усмотрению, а потому могут быть наделены лишь субъективными правами, связанными с исполнением конституционной "обязанности" государства (детализированной в

отраслевом законодательстве). В-третьих, у государства нет иной возможности использовать жилое помещение, кроме как предоставить его для проживания человеку.

Таким образом, независимо от того, какие методы применяет государство при правовом регулировании отношений по предоставлению жилого помещения, это является результатом провозглашенного конституционного права граждан на жилище, а потому формирует блок жилищных отношений.

Исходя из вышеизложенного, подведем определенные итоги.

1. Поскольку решение жилищной проблемы для большинства населения невозможно без участия государства, то наличие публичных органов в жилищных отношениях всегда будет иметь место.

2. Вместе с тем участие государства в данных общественных отношениях не должно рассматриваться как безусловное признание неравноправия их участников, поскольку:

а) в договорных отношениях наличие подобных ограничений является не более чем наследием советского периода, преодолеть которое не составляет большого труда, если отказаться от типовых договоров и при подробной правовой регламентации (базовых) прав проживающих допустить определение иных условий путем свободного волеизъявления сторон;

б) огромное влияние оказывает на жилищные отношения и то обстоятельство, что в отношении жилых помещений преобладает теория социальной функции собственности <sup><1></sup>, что порождает установление большого числа пределов субъективных прав по поводу жилых помещений. В ряде случаев они могут быть оправданы значимостью объекта (запрет на уничтожение жилого помещения), в других случаях выглядят абсолютно неоправданными (согласительные процедуры в случае переустройства и перепланировки). Такое влияние возможно минимизировать, в частности, за счет отмены обязательного предварительного согласования действий по переустройству и перепланировке, признав презумпцию добросовестности и разумности участников отношений. Соответствующий государственный контроль может быть заменен определенной проверкой со стороны органов технического учета, которые будут подтверждать соответствие проведенных работ требованиям законодательства;

-----  
<sup><1></sup> По этому вопросу написано много работ. Краткий обобщающий обзор различных теорий собственности см.: Андреева Г.Н. [О влиянии теорий собственности](#) на ее конституционное регулирование // Журнал российского права. 2008. N 10. С. 124 - 131.

в) отношения по постановке на учет нуждаются в участии публичных органов для создания условий реализации гражданами тех возможностей, которые установлены законодательством. Определенные "необходимости", с которыми приходится сталкиваться лицам, являются следствием ограниченности жилищного фонда и невозможностью одномоментного удовлетворения жилищной потребности (даже если предположить, что у государства будут финансовые возможности решить жилищную проблему для всех, то ее одномоментное решение будет все равно невозможно по причине отсутствия необходимых жилых помещений).

Теоретически учет нуждающихся в помощи государства лиц может быть передан и в соответствующую коммерческую организацию, способную организовать помощь по сбору всех документов, оперативно контролировать процесс продвижения очереди, утрату статуса нуждающегося и малоимущего. Участие публичных органов в данных отношениях связано только с тем, что соответствующую "обязанность" приняло на себя государство, зафиксировав определенные положения в конституционных нормах.

Следовательно, участие государства в жилищных отношениях не всегда дает безусловное основание для констатации их истинной публичной природы. "Публичность" заключается лишь в том, что государство выступает субъектом этих отношений. Во всем остальном (действие публичных органов в интересах граждан, а не в собственных интересах) для реализации закрепленной конституционной обязанности данные отношения обладают существенной спецификой. Такая специфика проявляется в конструировании особых субъективных прав граждан, которые строятся по модели гражданских субъективных прав (как мера возможного, а не должного поведения), но ограниченная определенными "необходимостями".

Уменьшить государственное участие в жилищных отношениях - вполне реальная тенденция, которая положительно отразится на их развитии. Полностью исключить такое участие не представляется возможным. Следствием этого является отнесение к числу жилищных только таких общественных отношений с участием государства, которые направлены на исполнение конституционной обязанности перед гражданами и объясняются социальной значимостью объекта.

Аргументы против исключения публичных отношений из числа жилищных приводятся, но носят черты целесообразности. Так, В.А. Сысоев пишет: "Даже с позиции отдельного регулирования отношений, так или иначе связанных с жильем, называть совокупность норм гражданского права, регулирующих эти отношения, жилищным правом и не называть так

совокупность норм административного права, регулирующих отношения по предоставлению жилых помещений, вряд ли логично" <1>. Кроме того, относят к жилищным отношениям любые из них, которые возникают по поводу жилья. Как было обосновано выше, это не представляется нам правильным.

-----  
<1> Сысоев В.А. Указ. соч. С. 11.

Теперь коснемся частноправовых отношений в жилищной сфере. Поскольку центральным вопросом жилищного права является вопрос проживания, а оно в свою очередь приобретает черты соответствующего правомочия при рассмотрении этого вопроса в ракурсе правоотношений, то отстаивать полную независимость субъективных жилищных прав от гражданских субъективных прав нецелесообразно.

Единство гражданских и жилищных отношений можно проследить по нескольким направлениям.

Первое - это схожесть тех основных начал, которые положены в основу правового регулирования соответствующих отношений.

Сравнительный анализ основных начал гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о практически полной их идентичности <1>. Подобная схожесть свидетельствует о единстве тех идей, которые закладывал законодатель при формировании жилищного и гражданского законодательства, о необходимости при разрешении конкретных жилищных дел руководствоваться именно этими основными началами, присущими имущественному обороту. В качестве критериев, объединяющих жилищное и гражданское право, называет эти начала В.А. Белов, в частности, указывая, что "...жилищное право вовсе не противопоставляется гражданскому, а, наоборот, с ним объединяется, ибо базируется (по крайней мере в значительной своей части) на общих с гражданским правом началах" <2>.

-----  
<1> Одинаковыми основными началами и жилищного, и гражданского законодательства названы: неприкосновенность собственности (неприкосновенность жилища); беспрепятственное осуществление прав, обеспечение их восстановления и судебной защиты. Единые требования сформулированы и к порядку осуществления прав - своей волей и в своем интересе, в свободе применительно к условиям и фактам их установления, в возможности их ограничений на основании федерального закона.

<2> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007. С. 70.

Фактически основным отличием, которое можно обнаружить при сопоставлении указанных норм законодательства, является то, что равенство участников жилищных отношений не является безусловным, и в случаях, установленных самим ЖК РФ, другим федеральным законом, возможно отступление от этого базового основного начала. Такое указание законодателя дает сильный аргумент приверженцам позиции о комплексности жилищного права.

Вместе с тем понимание данного основного начала далеко не так однозначно, как представляется на первый взгляд. Что понимать под равенством участников жилищных отношений?

Равенство в праве изучается с разных сторон. Понятие равенства оценивается как онтологическое начало права, видится в равной правоспособности, в эгалитарной функции права <1>. Равноправие расценивается как один из ведущих принципов всего права, безотносительно к различным его отраслям. О равенстве в гражданском праве говорят как о его принципе (под которым понимают равенство правовых возможностей (при вступлении в правоотношения, при приобретении и осуществлении гражданских прав и обязанностей, при их защите), равенство внутри конкретного правоотношения (при исполнении обязательств) <2>) и как о черте метода гражданско-правового регулирования (отсутствуют отношения "власть - подчинение") <3>.

-----  
<1> Кальной И.И. Указ. соч. С. 69, 70.

<2> Кузнецова О.А. Указ. соч. С. 132 - 142.

<3> Отстаивая данный признак метода гражданского права, С.С. Алексеев указывал, что "лишь правоотношения "смешанного типа" - правоотношения, сочетающие элементы гражданско-правовой и административно-правовой форм правового регулирования, "не укладываются" в рамки равенства". При этом он справедливо цитировал О.С. Иоффе в отношении того, что если в равенстве действительно заключается что-то особое для гражданского права, то это юридическое равенство субъектов в смысле противопоставления подчинению (Алексеев С.С. Выражение особенностей предмета советского гражданского права в методе гражданско-правового регулирования. Виды гражданских правоотношений и метод

гражданско-правового регулирования // Антология уральской цивилистики. 1925 - 1989: Сб. ст. М., 2001. С. 17).

Поскольку указание на равноправие участников содержится в статье, посвященной основным началам жилищного законодательства, то речь должна идти о равноправии как о принципе жилищного права. При этом единственным комментарием к этой норме следует считать высказывание П.В. Крашенинникова, Б.М. Гонгало о том, что в данном случае имеется в виду равноправие пользователей. Пользователи равны в правах и обязанностях <1>.

<1> [Кодификация российского частного права](#) / Под ред. Д.А. Медведева. С. 184 (авторы раздела - П.В. Крашенинников, Б.М. Гонгало).

Абсолютно очевидно, что говорить о равноправии любых пользователей невозможно: объем прав временного жильца и собственника в отношении жилого помещения, мягко говоря, отличается. Другое дело, если речь идет о том, что внутри конкретных субъективных прав в отношении жилого помещения существует одинаковый для всех набор возможностей. С этим просто следует согласиться, иначе и не может быть. Субъективное право нанимателя состоит из правомочий, содержание которых едино у всех нанимателей, вне зависимости от индивидуальных особенностей данного субъекта. Вместе с тем еще О.А. Красавчиков отмечал, что "не каждый пользователь жилым помещением обладает равновеликим объемом возможностей, вытекающих из содержания экономических (жилищных в данном случае) отношений" <1>, объясняя это разными условиями проживания (и с точки зрения собственно состава семьи, и с точки зрения соседей и технических характеристик самого жилого помещения). Однако если такой комментарий допустим при характеристике самих фактических жилищных отношений, то возможность (как элемент субъективного права) не может отличаться у разных субъектов. Способность реализовать данную возможность, безусловно, может у лица присутствовать, а может и отсутствовать (например, член семьи не дает согласие на приватизацию или обмен), но в составе самого субъективного права она все равно наличествует.

<1> Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. С. 21.

Вместе с тем особенность объекта диктует необходимость постоянного балансирования между правами различных лиц. Законодательство допускает случаи возможного судебного установления различного рода прав на жилое помещение (против воли собственника), сокращаются случаи принудительного изъятия жилого помещения (даже если поведение управомоченного лица виновно). Такую тенденцию стоит признать положительной в контексте принципа гуманизма, но можно ли тогда говорить о равноправии в жилищном праве и провозглашать его одним из основных начал жилищного законодательства? О каком равноправии идет речь? И главное - в каких случаях существо отношений позволяет отступить от данного принципа, и когда отступление от норм ЖК РФ или другого федерального закона можно считать допустимым и возможным?

Равенство участников жилищных отношений невозможно с точки зрения сравнительной характеристики тех возможностей, которые заложены в содержание соответствующих субъективных прав в отношении жилого помещения. Существо отношений в жилищной сфере изначально исключает равенство по владению и особенно пользованию между юридическими и физическими лицами, между физическими лицами и публичными органами. Иначе говоря, при сравнительной характеристике возможностей различных участников жилищных отношений о равенстве можно говорить только в отношении правомочия распоряжения (да и то с определенной оговоркой в отношении органов публичной власти, которые не вправе, а обязаны предоставлять помещение для проживания третьим лицам).

Если говорить о равенстве применительно к субъективным правам на жилое помещение физических лиц, то речь должна идти о равноправии для всех в наборе возможностей, составляющих правомочие пользования. Именно правомочие пользования в этом случае едино для всех субъективных прав в отношении жилого помещения. Все иные правомочия отличаются набором соответствующих возможностей, разными являются обязанности пользователей. Тогда отступление от данного равноправия возможно в том контексте, что для разных категорий пользователей будут установлены разные возможности с точки зрения данного правомочия (например, наниматель по договору коммерческого найма будет лишен права вести в жилом помещении предпринимательскую или профессиональную деятельность).

То же самое можно сказать о равноправии участников жилищных отношений перед государством, которое может выражаться в установлении одинаковой для всех возможности улучшить жилищные условия, в одинаковой возможности обратиться за защитой нарушенного



права или интереса в судебные органы. Тем не менее законодательная формулировка позволяет обратить внимание на такую особенность: о равноправии участников ведется речь в отношении владения, пользования и распоряжения жилым помещением, т.е. отношения, возникающие до возникновения подобной возможности, данному принципу не подчиняются. Представляется, что данный пробел необходимо устранить. Еще в советское время Г.А. Свердлык справедливо отмечал, что обсуждаемый принцип нужно усматривать в равенстве условий участия граждан в жилищных правоотношениях (установления единых требований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий) <1>.

-----  
<1> Свердлык Г.А. Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик и развитие принципов жилищного права. С. 28.

Современный ЖК РФ применительно к предоставлению жилых помещений по договору социального найма содержит достаточно большое количество отступлений от данного принципа.

Так, для постановки на учет необходимо подтвердить свою малоимущность и нуждаемость. При этом малоимущность определяется исходя из единых условий, но устанавливается различный денежный уровень в разных органах местного самоуправления; уровень нуждаемости определяется по-разному в каждом населенном пункте страны при отсутствии минимальных федеральных параметров.

Одновременно с этим определенные категории граждан имеют право на преимущественное предоставление жилого помещения (внеочередники: дети-сироты, больные хроническими заболеваниями). Кроме этого, Российская Федерация и субъекты Российской Федерации могут устанавливать любые перечни лиц, которым будут предоставлены жилые помещения по договору социального найма, и устанавливать порядок предоставления, отличный от закрепленного в ЖК РФ.

При защите жилищных прав можно обнаружить следующие отступления от принципа равноправия:

законодательство устанавливает обязанность суда учитывать жизненные обстоятельства, которые могут повлечь для лица неблагоприятные последствия (например, при принудительном обмене: в отношении пожилого человека неблагоприятными обстоятельствами являются утрата привычного окружения и отдаленность больницы и т.п.; ст. 31 ЖК РФ и др.). Следовательно, при прочих равных условиях одному нанимателю суд разрешит принудительный обмен, другому - нет;

в предоставлении отсрочки исполнения решения по делам о выселении (например, ст. 687 ГК РФ).

Подводя определенный итог, полагаем, что отступить от равноправия участников жилищных отношений можно, если это необходимо для социальной защиты отдельных категорий граждан (обязанность поддерживать которых установлена Конституцией РФ в блоке социальных прав) или для применения требования гуманности при защите конкретных жилищных прав (учет индивидуальных жизненных ситуаций).

Таким образом, соответствует закону установление внеочередного предоставления жилья социально незащищенным лицам, возможность устанавливать разный уровень малоимущности в населенных пунктах с различным уровнем жизни, учет жизненных обстоятельств при осуществлении принудительного обмена или предоставлении отсрочки вынесения решения при выселении. Что же касается предоставления возможности Российской Федерации и субъектам устанавливать любой (!) перечень лиц, которые могут претендовать на получение государственного жилья и предусматривать свой собственный порядок (!) такого предоставления в отсутствие федеральных требований к жилому помещению, то подобные ситуации должны трактоваться как ведущие к отступлению от принципа равноправия в жилищном праве <1>.

-----  
<1> Помимо уже названной ст. 31 ЖК РФ и норм, затрагивающих предоставление жилого помещения по договору социального найма, в отношении иных субъективных прав на жилое помещение обнаружить отступление от принципа равноправия пользователей нам не удалось, за исключением определенного сомнения в ст. 131 ЖК РФ. Почему супруг имеет преимущественное право перед другими наследниками (например, детьми или родителями) на вступление в кооператив после смерти члена кооператива? Тем более такой вопрос возникает, если каждый из них имеет право на часть пая и проживал вместе с членом кооператива в этом жилом помещении.

Внутри конкретных правоотношений достигнуть принципа равенства участников можно только в том контексте, о котором говорилось выше (признать равноправие прав и обязанностей управомоченного лица в соответствующем правоотношении, либо говорить о равноправии в правомочии пользования физических лиц применительно к любым субъективным правам). Считать отступлениями от принципа равноправия те, которые относятся к таковым в гражданском

праве, не всегда возможно. Так, явное несоответствие прав и обязанностей одной стороны по сравнению с другой в жилищном праве всегда будет присутствовать.

Итак, равноправие как принцип жилищного права следует понимать как равенство граждан по предоставленным возможностям воспользоваться помощью государства при решении жилищного вопроса, как равенство граждан по владению и пользованию жилым помещением, как равенство иных участников жилищных отношений по владению и распоряжению жилым помещением.

Вести речь о равноправии как о черте метода жилищного права достаточно сложно. ЖК РФ, в отличие от ГК РФ, не содержит указания на то, что правовому регулированию подвергаются только те жилищные отношения, которые основаны на равенстве, имущественной самостоятельности и автономии воли их участников. Одновременно нет и обратного утверждения о распространении жилищного законодательства на отношения, основанные на властном подчинении одной стороны другой. Исследование показало, что жилищные отношения нуждаются в особой правовой регламентации, согласно которой автономия воли ограничивается понуждением к осуществлению данных прав, а публичные распоряжения органов власти нельзя признать полностью властными, поскольку они не ограничивают граждан в реализации соответствующей возможности и не могут понудить к исполнению уже принятого органом власти решения. Это позволяет высказать мысль о том, что метод правового регулирования жилищных отношений обладает определенными особенностями.

Жилищные отношения характеризуются различными признаками: от огромного их количества, существующего в области личных взаимоотношений, семейной жизни, родственных связей, до постоянного участия в них публичных органов. Означает ли это, что такое многообразие требует обязательного комбинирования различных методов регулирования? Известно, что признак равенства по-разному оценивается в науке: одни ученые отводят ему роль признака предмета, другие - роль метода гражданского права. Обсуждать данный вопрос мы не будем, однако уточним, позволяет ли характеристика соответствующих имущественных отношений объяснить следующий момент: почему одни имущественные отношения регулируются посредством административно-правовых механизмов, а другие - гражданско-правовых? О.С. Иоффе <1> и Б.Б. Черепяхин <2> обращают внимание на данное обстоятельство и делают четкие выводы, с которыми трудно не согласиться.

<1> Об избрании конкретного метода регулирования имущественных отношений (гражданского или административного) ученый говорит так: "Многие из имущественных отношений таковы по своей природе, что сами по себе они могут регулироваться как в гражданско-правовом, так и в административно-правовом порядке, и то обстоятельство, что... одно и то же имущественное отношение в определенное время подвергается гражданско-правовому, а в другое время - административно-правовому регулированию, не может быть, по-видимому, объяснено только характером самих имущественных отношений" (Иоффе О.С. Избранные труды. В 4 т. Т. 1. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. СПб., 2003. С. 69, 70). В качестве выбора соответствующего метода регулирования автор называет "объективную природу общественных отношений, обуславливающую возможность применения метода гражданско-правового регулирования" и характер целей и задач, которые ставит перед собой государство. Причем эти цели и задачи должны предопределять необходимость применения данных методов и быть материально обусловленными (удовлетворять материальные потребности и интересы граждан и общества) и сознательно выдвинутыми (Там же. С. 74, 75).

<2> Еще раньше примерно об этом же говорил и Б.Б. Черепяхин: "Применение к определенным жизненным отношениям того или иного способа правового регулирования зависит не только от содержания этих отношений, но также и от целого ряда других условий, которые все вместе взятые заставляют избрать для данных отношений именно такой, а не иной способ их построения и регулирования" (Черепяхин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 119).

Анализ материальной обусловленности тех целей и задач, которые ставит перед собой государство, применяя тот или иной метод регулирования к жилищным отношениям, и существа этих отношений, требующих соответствующего правового регулирования, а главное - объективной их природы, которая допускает или отрицает возможность соответствующих подходов, является необходимым для выяснения дальнейших перспектив развития жилищного права.

В жилищном праве в отношении метода правового регулирования, как и в отношении предмета, прослеживается "ситуация от противного". Если жилищные отношения возникают с участием государства, то использование властных методов практически отсутствует (добровольность постановки на учет, заключение договоров). Если же жилищные отношения возникают с участием граждан, то равноправие как черта метода регулирования ставится под сомнение.

Это выражается и в том, что однажды возникшее право на жилое помещение прекратить достаточно проблематично (особенно это касается вещных прав на жилое помещение), а также в установлении большого количества случаев судебного вселения в жилое помещение или сохранения возможности проживания лица помимо воли управомоченного. Фактически свобода собственника состоит только в свободе вселения лиц в жилое помещение, да и здесь можно говорить об ограничении подобной свободы (для государства, например).

Свои сомнения по поводу применения метода гражданского права представим в виде демонстрации постоянного отступления в жилищном праве от тех черт гражданско-правового метода регулирования, которые называются в литературе <1>.

-----  
<1> О чертах метода гражданско-правового регулирования более подробно см., в частности: Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. 2-е изд., доп. М., 2006.

**Правонаделение.** Субъекты жилищного права, безусловно, наделяются большим блоком определенных субъективных прав. Однако учитывая то, что для жилищных отношений характерна их вынужденность для субъектов с физиологических позиций (в обладании жильем) и с объективных позиций (проживание нескольких лиц, преобладание многоквартирных домов), наделение правами сопровождается одновременным наделением одноименными обязанностями или нереализация права влечет для управомоченного иные негативные последствия.

**Диспозитивность.** В жилищном праве она носит ограниченный характер. Поскольку возможность неосуществления права связана с негативными последствиями, то возможность как черта субъективного права ограничивается должным или необходимым. Однако в целом отказать в диспозитивности метода, применяемого в жилищном праве, нельзя. Во-первых, даже при наличии негативного последствия понуждение к исполнению данной обязанности невозможно. В полной мере присутствует и инициатива как черта метода гражданского права и даже, наверное, в большей степени, поскольку без нее невозможно воспользоваться предоставленными государством гарантиями. Инициатива (выражение воле своей потребности и интереса) необходима для вступления в правоотношение и удовлетворения жилищной потребности различными способами.

**Равенство** (через призму эквивалентности). Жилищному праву данная черта практически не свойственна. Представляется здесь уместным напомнить высказывание А.В. Бенедиктова о вещных правах, согласно которому их сущность состоит в юридически прочном обеспечении экономического необходимого участия одного лица в праве собственности другого. В жилищном праве речь идет о социальной необходимости. Вселение лиц государством направлено на решение социальных задач; для собственника, вселяющего члена семьи или родственника, эквивалентность может быть представлена разве что получением положительных эмоций и душевного комфорта. Суд, вселяя (или сохраняя право проживания) бывшего члена семьи, решает задачу сохранения блага, физиологически необходимого для существования человека. Равенство можно оспорить и в том смысле, что возможность проживать есть только у человека, а значит, равноправие иных участников жилищных отношений изначально отсутствует. У иных субъектов права такой возможности нет.

Таким образом, метод регулирования отношений, который следует относить к частному праву, не может быть использован в жилищном праве, поскольку большинство из существующих признаков такого метода можно поставить под сомнение.

Метод власти и подчинения применяется в жилищном праве, как уже не раз упоминалось ранее, довольно редко. В случаях обращения граждан к органам власти для реализации их конституционного права принуждение заключается только в обращении в строго определенные государством инстанции. Наибольший удельный вес применение метода власти и подчинения имеет в отношениях по согласованию технических действий с жилым помещением, т.е. в преодолении субъектом тех пределов осуществления субъективных прав, которые установлены государством. Однако последнее лишь свидетельствует о необходимости их сокращения, а не подтверждает преобладающее использование в жилищном праве соответствующего регулирования.

Какие же черты жилищных отношений порождают необходимость применения особого метода регулирования и позволяют вычлени в последнем особые черты?

В основе большинства жилищных отношений лежит не действие экономических законов (объяснимых и предсказуемых), а межличностные отношения (спрогнозировать которые практически невозможно). Это выражается, в частности, в минимальном количестве эквивалентно-возмездных отношений.

Учет межличностных отношений должен проявляться в предоставлении субъектам не только самостоятельного выбора варианта поведения, но и одновременного подробного урегулирования ситуации в случае ее возможного конфликта, поскольку именно в межличностных (родственных)

отношениях наиболее вероятны: а) отсутствие юридического оформления отношений; б) применение наиболее радикальных мер в случаях ухудшения отношений (например, развода).

Иными словами, при одновременном предоставлении свободы и инициативы на стадии возникновения правоотношения должны быть использованы императивно установленные требования в случае их прекращения.

Вынужденность участия в жилищных отношениях физических лиц с точки зрения того, что жилье является объектом, без которого затруднено физиологическое существование человека, требует применения таких методов регулирования, которые бы позволили защитить лиц, проживающих в них. Несоразмерность прав и обязанностей в жилищных правоотношениях не может рассматриваться как нарушение равноправия сторон, если такая несоразмерность существует в пользу проживающих.

Вынужденность участия в жилищных отношениях с точки зрения ограниченности жилищного фонда требует выработки правовых конструкций, определяющих порядок согласования и принятия совместных решений (применяемый при этом в гражданском праве принцип единогласия использован быть не может).

Вынужденность участия государства в жилищных отношениях, предопределенная задачей решения социальных проблем в обществе и значимостью объекта, требует использования таких особых приемов, при которых: а) субъекты могли бы воспользоваться соответствующей возможностью по своему усмотрению, на добровольной основе, но с контролем со стороны органов власти; б) субъекты могли бы быть ограничены в возможностях по сокращению численности жилищного фонда, без существенного вмешательства публичного порядка в сферу частного права.

Перечисленное выше позволяет говорить о том, что отсутствие особых признаков, характерных для жилищных отношений, и особых приемов, требующихся для надлежащего их регулирования, позволяет в полной мере использовать гражданско-правовой метод регулирования. Применяемая при этом дозволенность лишь свидетельствует о том, что несвойственные жилищному праву отношения и приемы включаются в его сферу с точки зрения удобства юридической техники. Ярким примером может служить ст. 30 ЖК РФ, в которой перечисляются права и обязанности собственника жилого помещения.

Результатом этого является преимущественное использование в жилищном праве нетипичных конструкций субъективных прав (как меры возможного и одновременно должного поведения - для частных прав; как меры возможного поведения - для публичных прав).

\* \* \*

1. В главе подробно исследованы взгляды ученых на категории "проживание" и "пользование", которые представляют собой базовые возможности в составе любых субъективных прав на жилое помещение. После изучения всего многообразия высказанных в данной области предложений (от характеристики пользования в качестве самостоятельного вещного права до предложений считать проживание неимущественным, а пользование имущественным правом) были сформулированы следующие выводы.

Во-первых, возможность пользоваться жилым помещением не формирует самостоятельного субъективного права пользования, а всегда выступает в качестве правомочия, входящего в состав различных субъективных прав на жилое помещение (и вещных, и обязательственных, и корпоративных). Однако в рамках данного правомочия (а также иных правомочий) можно выделять возможности, от "наполнения" которых и будет зависеть содержание соответствующего субъективного права, что будет давать основания отличать одно субъективное право от другого.

Во-вторых, правомочие пользования жилым помещением состоит из возможностей: а) находиться в жилом помещении, не проживая в нем; б) проживать в жилом помещении: физически присутствовать в помещении; осуществлять личную и семейную жизнь; в) осуществлять профессиональную и предпринимательскую деятельность.

Можно предложить критерии, по которым следует разграничивать "проживание" в жилом помещении и "нахождение" в нем. Лицо не считается проживающим, если:

а) находилось в жилье исключительно с целью исполнения возложенных на него обязанностей по обеспечению сохранности объекта в рамках конкретного правоотношения (проводило ремонт, уборку помещений и т.п.);

б) находилось в жилом помещении исключительно с целью осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности;

в) передало жилое помещение для проживания третьим лицам.

Во всех остальных случаях выяснение факта наличия или отсутствия фактического проживания возможно только с учетом конкретных обстоятельств дела и дополнительных признаков. В частности, к ним можно отнести: учет фактического времени пребывания в объекте (можно ли такое нахождение считать нормальным для образа жизни соответствующего субъекта);

учет нахождения в жилом помещении личных вещей лица, свидетельствующих об использовании объекта именно для проживания (что часто является критерием для применения норм о неприкосновенности жилища в практике Европейского суда по правам человека).

В-третьих, ни о какой комбинации вещных и обязательственных правомочий в рамках одного субъективного права речи не идет. Если данные правомочия имеют разное юридическое качество (одни абсолютные, а другие относительные), то можно говорить только о самостоятельных субъективных правах.

В любых правах на жилое помещение с разной степенью наполнения и в той или иной комбинации присутствуют возможности по владению, пользованию и распоряжению. Если соответствующее субъективное право предоставляет лицу возможность предъявлять к собственнику требования, связанные с функционированием объекта и нахождением субъекта в нем, то это свидетельствует о том, что без участия собственника само проживание невозможно, а потому дает основание для квалификации данных отношений в качестве обязательственных. Владелец вещного права должен быть наделен этими возможностями самостоятельно. Более того, у него возникают те же обязанности, которые возложены и на собственника в силу того, что он приобретает фактическую возможность извлекать из жилья все полезные свойства и практически независим от собственника в его господстве над жилым помещением.

Субъективное вещное право, возникающее в отношении жилого помещения, следует представить в единстве возможностей по владению, пользованию (в том числе необходимому проживанию), распоряжению данным объектом.

Субъективное обязательственное право, возникающее в отношении жилого помещения, следует представить в единстве возможностей по владению, пользованию, распоряжению, в том числе путем предоставления возможностей по предъявлению собственнику требований, связанных с обеспечением безопасного и комфортного нахождения в объекте.

2. Публичные права в жилищной сфере - это права, являющиеся результатом введения законодательных требований по реализации возможностей, составляющих содержание субъективных прав на жилые помещения, и требующие согласования/разрешения на их осуществление от публичных органов, а также права лиц, являющиеся следствием отраслевого развития конституционных положений о гарантированности права на жилище.

Они имеют следующие особенности:

- с данными правами всегда корреспондирует обязанность публичных органов;
- они представляют собой меру возможного поведения лица, но ограниченного определенными "необходимостями";
- неосуществление данных прав не влечет ни публичной ответственности, ни возможности понуждения к их совершению, однако может влечь для лица иные неблагоприятные последствия.

3. К субъективным публичным жилищным правам относятся только субъективные административные права. Иные публичные права, в частности, в финансовой сфере, не могут быть к ним отнесены по той причине, что не отвечают вышеперечисленным критериям. Во-первых, они являются такой мерой возможного поведения управомоченного лица, которая одновременно выступает и обязанностью соответствующего субъекта. Во-вторых, неисполнение данных обязанностей влечет наступление публичной ответственности и возможности понуждения к совершению данных действий (в частности, субъективные налоговые права).

4. Субъективные административные права можно разделить на два вида:

- самостоятельные субъективные права (постановка на учет для улучшения жилищных условий; постановка на учет для получения жилищного сертификата; постановка на учет для получения субсидий на строительство или приобретение жилья (в частности, по региональным программам молодых семей)).

- правомочия по согласованию действий, возможность совершения которых входит в состав иных субъективных (гражданских) прав на жилое помещение (переустройство, перепланировка, перевод помещения из жилого в нежилое), или правомочия на совершение действий, которые в качестве возможности входят в состав иных субъективных (гражданских) прав на жилое помещение (регистрация возникновения, изменения и прекращения прав на жилые помещения, учет жилых помещений).

В первом случае для реализации прав достаточно подтверждения определенных юридических фактов, указанных в законе, при этом полномочия публичных органов сводятся только к их проверке. Во втором же случае основанием осуществления данных субъективных прав является не только документальная проверка необходимых юридических фактов, но и в первую очередь подтверждение субъективного права на конкретное жилое помещение и наличие соответствующего правомочия в его составе.

5. Административные жилищные права граждан можно также разбить на две группы по их содержанию:

- субъективные права, содержанием которых являются правомочия, отражающие "возможность" лица поступать по своему усмотрению;

- субъективные права, содержание которых совпадает с содержанием аналогичной обязанности.

К первой группе при этом следует относить права лиц по постановке на учет (в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, для получения жилищного сертификата или субсидии), возможности, входящие в содержание иных субъективных прав (перевод, переустройство и перепланировка). А ко второй группе - право на регистрацию прав и сделок с жилыми помещениями, а также право на технический учет жилых помещений.

В последнем случае в качестве негативных для лица последствий следует назвать: невозникновение соответствующего права, признание договора незаключенным (государственная регистрация) либо создание препятствий для признания жилого помещения в качестве объекта права (технический учет).

6. При рассмотрении вопроса о конституционном праве на жилище было обращено внимание на следующие моменты.

Во-первых, в теоретических построениях использовать конституционные права можно только тогда, когда ученый признает существование общерегулятивных (общих) правоотношений и, соответственно, придает конституционным правам статус субъективного конституционного права.

Во-вторых, согласно законодательной формулировке [ст. 40](#) Конституции РФ говорит о том, что для придания данному праву статуса "субъективного" нет никаких оснований.

Для такого вывода требуется обращение к тексту данной [статьи](#) Конституции, где существует три части, каждая из которых требует самостоятельного осмысления для правильных выводов о рассмотрении права на жилище в целом.

В-третьих, характеристика формулировки конституционного аспекта - никто не может быть произвольно лишен жилища - дает основания сделать следующие выводы:

- термин "произвольно" вполне может пониматься как "незаконно", если рассматривать его в широком значении, т.е. не только как факт отсутствия в федеральном законе оснований для такого лишения, но и как отступление правоприменительных органов от основных начал жилищного законодательства (как при аналогии права, так и в случае учета судом конкретных жизненных обстоятельств), а также нарушение установленной законом или соглашением сторон процедуры;

- принцип недопустимости произвольного лишения жилища должен пониматься в контексте недопустимости лишения объекта и прекращения права на него. Фактически речь должна идти о конституционной защите фактического проживания и возможности такого проживания. При этом запрет на совершение подобных действий в первом случае должен быть адресован как правоприменителю, выносящему решение о выселении лиц, так и стороне правоотношения. Во втором случае конституционный запрет должен быть адресован только судебным органам, поскольку прекратить или признать право прекращенным могут только они.

В связи с этим полагаем, что определение "лишение права" терминологически неудачно, поскольку позволяет использовать его только в отношении одной из возможных ситуаций, когда прекращение права происходит с момента судебного решения. Остальные случаи не подпадают под термин "лишение права";

- недопустимость произвольного лишения жилища следует характеризовать только с позиции основного начала жилищного законодательства. Исследование данного права с точки зрения правоотношения дало основание утверждать, что ни самостоятельным субъективным правом, ни правомочием субъективного права, ни возможностью, детализирующей одно из правомочий субъективного права на жилое помещение, его считать нельзя.

В-четвертых, [ч. 2 ст. 40](#) Конституции РФ может рассматриваться лишь как гарантия реализации права. Одновременно с этим нормы о содействии жилищному строительству и о создании условий осуществления конституционного права выглядят чистой декларацией, не дающей возможности ни оценить отраслевое законодательство на предмет его конституционности в данном вопросе, ни наполнить реальными возможностями содержание конституционного права. Это дает основание сделать вывод о том, что сохранять в тексте Конституции подобные нормы не следует.

В-пятых, наибольший удельный вес как в теоретических построениях, так и в практике Конституционного Суда РФ имеет [ч. 2 ст. 40](#) Конституции РФ. Закрепление в ней указания на то, что жилое помещение предоставляется (!) малоимущим и нуждающимся, дает основание первым считать данное право субъективным (или по крайней мере на этом основании сомневаться в том, что это лишь элемент правоспособности). В практике Конституционного Суда РФ именно данная часть наиболее часто встречается при оценке конституционности норм отраслевого законодательства. Нам представляется, что для признания данного права субъективным оснований нет.

Следовательно, в [ст. 40](#) Конституции РФ содержатся следующие структурные единицы: принцип (основное начало) законодательства (никто не может быть произвольно лишен жилища), абстрактная возможность (правоспособность) (предоставление жилого помещения нуждающимся и малоимущим) и гарантия реализации соответствующего конституционного права (участие

государственных органов и органов местного самоуправления в реализации конституционных установлений в жилищной сфере).

Раскрывая вопросы комплексности жилищного права, в работе было обращено внимание на следующие моменты.

Во-первых: а) понятие комплексности используется при изучении любых явлений и процессов, связанных с жилыми помещениями: комплексными считаются и отрасль жилищного права, и отрасль жилищного законодательства, и жилищное правоотношение, и даже конституционное право на жилище отнесено к комплексным образованиям; б) наиболее последовательно обосновывается позиция о комплексности жилищного законодательства, но и данные утверждения подвергаются сомнению; в) позиция о комплексности жилищного права как отрасли права базируется на аналогичных аргументах, подтверждающих комплексность жилищного законодательства (поскольку ученые отождествляют данные понятия, не видя надобности в их разграничении).

Во-вторых, равноправие как принцип жилищного права можно понимать:

- как одинаковый перечень правомочий в составе одного субъективного права;
- как единый набор возможностей в правомочии пользования жилым помещением физического лица безотносительно к содержанию субъективного права;
- как равенство всех участников жилищных правоотношений перед государством.

Говоря о равенстве участников жилищных отношений перед государством, следует обратить внимание на тот факт, что в самом ЖК РФ о равноправии участников ведется речь в отношении владения, пользования и распоряжения жилым помещением, т.е. отношения, возникающие до появления подобной возможности, данному принципу не подчиняются.

Соответственно, равноправие в жилищном праве следует трактовать как равенство граждан по предоставленным возможностям воспользоваться помощью государства при решении жилищного вопроса; как равенство граждан по владению и пользованию жилым помещением; равенство иных участников жилищных отношений по владению и распоряжению жилым помещением.

Применительно к возможности отступления от данного принципа было обращено внимание на следующее.

Отступить от равноправия в первом случае невозможно. Во втором случае законодатель может сузить набор возможностей в содержании правомочия пользования в составе различных субъективных прав. В третьем случае возможно установление льгот и привилегий для определенных категорий граждан.

Критериями допустимости отступления от равноправия участников жилищных отношений могут выступать:

- необходимость социальной защиты отдельных категорий граждан (обязанность поддерживать которых установлена в Конституции РФ в блоке социальных прав);
- необходимость применения требований гуманности при защите конкретных жилищных прав (учет индивидуальных жизненных ситуаций).

В-третьих, полагаем, что в настоящее время назрела необходимость говорить о формировании жилищного права в качестве самостоятельной отрасли права. Для обоснования подобного вывода приведено несколько основных аргументов:

а) представляется, что аргументы о комплексности жилищного права в настоящее время свелись к обоснованию комплексности законодательства. Отождествление права и законодательства не представляется правильным;

б) особенности жилищных отношений были обоснованы в [первой главе](#), что позволяет говорить об их специфичности и отличать их как от гражданских, так и публичных отношений;

в) метод жилищного права также наделен существенной спецификой, поскольку отражает особые для жилищных отношений черты.

## БИБЛИОГРАФИЯ

### Нормативные правовые акты

1. Конституция РФ: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Федеральными конституционными законами о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. N 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. N 7-ФКЗ) // СЗ РФ. 2009. N 4. Ст. 445.

2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в ред. от 27 декабря 2009 г. N 352-ФЗ) // СЗ РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая. Федеральный закон от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (в ред. от 17 июля 2009 г. N 145-ФЗ) // СЗ РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

4. Гражданский кодекс РФ. Часть третья. Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ (в ред. от 30 июня 2008 г. N 105-ФЗ) // СЗ РФ. 2001. N 49. Ст. 4552.

5. Жилищный кодекс РФ: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (в ред. от 27 июля 2010 г. N 237-ФЗ) // СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 14.
6. О приватизации жилищного фонда: Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959.
7. О фонде содействия реформированию ЖКХ: Федеральный закон от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ (в ред. от 9 марта 2010 г. N 25-ФЗ) // СЗ РФ. 2007. N 30. Ст. 3799.
8. Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ: Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (в ред. от 28 сентября 2010 г. N 243-ФЗ) // СЗ РФ. 2003. N 40. Ст. 3822.
9. Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию: Постановление Правительства РФ от 17 июля 1995 г. (в ред. от 8 сентября 2010 г.) // СЗ РФ. 1995. N 30. Ст. 2939.
10. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 (в ред. от 2 августа 2007 г.) // СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702.

#### Основная литература

11. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1. М.: Центр "ЮрИнфоР", 2002. 490 с.
12. Алексеев С.С. Линия права. М.: Статут, 2006. 461 с.
13. Алексеев С.С. Избранное. М.: Статут, 2003. 480 с.
14. Алехин А.П. Административное право России: Учебник. Ч. 1. М.: Зерцало, 2009. 528 с.
15. Андреев Ю.Н. Судебная защита жилищных прав граждан: теория, законодательство, практика. СПб.: Издательство Р. Асланова; Юрид. центр "Пресс", 2008. 651 с.
16. Аристов Е.В. Социальные права человека и гражданина в Российской Федерации: конституционное исследование: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. 24 с.
17. Аскназий С.И. Жилищное право / С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент. М.: Юрид. лит-ра, 1956. 232 с.
18. Асланян Н.П. Основные начала российского частного права. Иркутск: Изд-во ИГЭА, 2001. 270 с.
19. Бабаев А.Б. Система вещных прав: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2006. 408 с.
20. Бакирова Е.А. Теория фактических составов в жилищном праве современной России: Монография. М.: Издательская группа "Юрист", 2009. 231 с.
21. Бару М.И. Жилищные права граждан. Харьков: Изд-во Харьк. ун-та, 1954. 50 с.
22. Бару М.И. Жилищные права граждан в СССР. М.: Юрид. лит-ра, 1956. 96 с.
23. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. 244 с.
24. Басин Ю.Г. О жилищных правах советских граждан / Ю.Г. Басин, И.О. Попов. Алма-Ата: Казахстан, 1966. 220 с.
25. Баринов Н.А. Имущественные потребности и гражданское право / Под ред. Ю.Х. Калмыкова. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1987. 191 с.
26. Барков А.В. Рынок социальных услуг: проблемы правового регулирования: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2008. 61 с.
27. Батова О.В. Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 199 с.
28. Бахрах Д.Н. Административное право России: Учебник / Д.Н. Бахрах, В.Г. Татарян. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Эксмо, 2009. 608 с. (Российское юридическое образование).
29. Белов В.А. Гражданское право. Общая часть. Т. II. Лица, блага, факты: Учебник. М.: Юрайт, 2011. 1093 с. Сер.: Магистр.
30. Боровцов В.А. Жилищные права и обязанности сельских тружеников. Минск: Беларусь, 1988. 110 с.
31. Ботвинова А.В. Духовность и гуманизм в открытом обществе: Автореф. дис. ... д-ра философ. наук. М., 2004. 53 с.
32. Венедиктов В.А. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2. М.: Статут, 2004. 557 с.
33. Верещак С.Б. Становление и развитие жилищного права в Советской России (1917 - 1991): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Чебоксары, 2006. 29 с.
34. Вернер И. Жилища беднейшего населения. М.: Городская типография, 1902. 27 с.
35. Виниченко Ю.В. Разумность в гражданском праве Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2003. 23 с.
36. Воложанин В.П. Охрана жилищных прав граждан. М.: Юрид. лит-ра, 1968. 63 с.
37. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М.: Юрид. лит-ра, 1961. 223 с.



38. Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях / Под ред. И.А. Ириархова. М.: Знание, 1992. 96 с.
39. Головистикова А.Н. Права человека: Учебник / А.Н. Головистикова, Л.Ю. Грудцына. М.: Эксмо, 2006. 448 с.
40. Гребенников В.В. Собственность как экономическая основа формирования гражданского общества в России: Монография / Под ред. Ю.А. Дмитриева. М.: Юркомпани, 2009. 272 с.
41. Грибанов В.П. Жилищные права советских граждан / В.П. Грибанов, А.Ю. Кабалкин. М.: Знание, 1964. 95 с.
42. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М.: Юрайт-Издат, 2007. 993 с.
43. Гражданское право: Учебник. В 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК "Велби"; Изд-во "Проспект", 2008. 784 с.
44. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. М.: Статут, 2001. 411 с.
45. Грибанов В.П. Гражданско-правовое регулирование отношений по удовлетворению потребностей граждан / В.П. Грибанов, З. Чешка. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1989. 223 с.
46. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Курс лекций. М.: Эксмо, 2005. 320 с.
47. Гурлев А.В. Право человека на достойную жизнь как основная ценность социального государства (теоретико-правовой аспект): Дис. ... к.ю.н. СПб., 2001. 174 с.
48. Давиденко Г.И. Конституционное право на жилище / Отв. ред. П.А. Чеберяк / Г.И. Давиденко, П.Н. Дятлов, В.П. Золотарь и др. Киев: Изд-во политич. лит-ры Украины, 1986. 356 с.
49. Давлетова М.И. Субъективное гражданское право на жилое помещение: нормативные основания и некоторые проблемы правовой охраны: Дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2003. 260 с.
50. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2006. 236 с.
51. Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2003. 128 с.
52. Ерошенко А.А. Личная собственность советских граждан. М.: Юрид. лит-ра, 1973. 208 с.
53. Жарков В.М. Право на жилище. М.: Юрид. лит-ра, 1980. 112 с.
54. Жилищное право: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 "Юриспруденция" / П.В. Алексий и др. / Под ред. Н.А. Еремичева, П.В. Алексия. 5-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА; Закон и право, 2008. 351 с.
55. Жилищные права и обязанности советских граждан (по законодательству Союза ССР и Укр. ССР): Юридический справочник / В.П. Цемко, П.А. Чеберяк, И.Н. Кучеренко и др.; Отв. ред. В.П. Цемко. Киев: Наук. думка, 1988. 304 с.
56. Жилищные права граждан: Сборник руководящих нормативных материалов и судебной практики по договору найма жилого помещения и жилищно-строительной кооперации. Ленинград: Лениздат, 1966. 236 с.
57. Захаров А.В. Ваши жилищные права / А.В. Захаров, Э.В. Однолько, К.С. Сысоев. Новосибирск: ЗАО "Новосибирский полиграфкомбинат", 2008. 296 с.
58. Иванчук Н.В. Потребности социалистической личности. М.: Мысль, 1986. 192 с.
59. Иванчук Н.В. Социологические проблемы изучения потребностей: Курс лекций. Свердловск, 1975. 135 с.
60. Иоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. Т. 1. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. СПб.: Юридический центр "Пресс", 2003. 574 с.
61. Кабалкин А.Ю. Социально-экономические права советских граждан. В отраслях права цивилистического профиля / Отв. ред. В.М. Чихвадзе. М.: Наука, 1986. 208 с.
62. Кабалкин А.Ю. Охрана жилищных прав граждан. М.: Юрид. лит-ра, 1963. 32 с.
63. Кальной И.И. Философия права: Учебник. СПб.: Издательство Р. Асланова; Юридический центр "Пресс", 2006. 259 с.
64. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: ЮНИТИ-ДАНА; Закон и право, 2000. 303 с.
65. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 216 с.
66. Кашкина Е.В. Гуманизм как принцип юридической ответственности: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. 187 с.
67. Кичихин А. Жилищные права. Пользование и собственность. Комментарии и разъяснения / А. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова. М.: Юристъ, 1997. 440 с.
68. Климова О.В. Административно-правовое регулирование обеспечения граждан социальным жильем: Дис. ... канд. юрид. наук. Хабаровск, 2006. 189 с.
69. Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. 336 с.

70. **Комментарий** к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под общ. ред. зам. Председателя Верховного Суда Российской Федерации В.М. Жуйкова. М.: Юридическая фирма "КОНТРАКТ", 2006. 384 с.
71. Кондратюк Д.Л. Нравственно-правовые принципы в гражданском праве России (на примере справедливости, гуманизма, разумности и добросовестности): Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 170 с.
72. Коняев Н.И. Жилищные права граждан. Куйбышев: Куйбышевское книжное издательство, 1968. 65 с.
73. Коршакова К.В. Осуществление права муниципальной собственности на жилое помещение: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 25 с.
74. Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права. СПб., 2003.
75. Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права. Избранные труды. В 2 т. Т. 2. М.: Статут, 2005. 494 с. (Классика российской цивилистики).
76. Крашенинников П.В. **Жилищное право**. Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации. М.: Статут, 2005. 317 с.
77. Кузнецова О.А. Нормы-принципы российского гражданского права. М.: Статут, 2006. 269 с.
78. Кулагин М.И. Избранные труды по акционерному и торговому праву. 2-е изд., испр. М.: Статут, 2004. 363 с. (Классика российской цивилистики).
79. Кулапов В.Л. Теория государства и права: Учебник / В.Л. Кулапов, А.В. Малько. М.: Норма, 2009.
80. Лейст О.Э. Сущность права. Проблемы теории и философии права. М.: ИКД "Зерцало-М", 2002. 288 с.
81. Лемайер Б.К. Административная юстиция. Понятие охраны субъективных публичных прав в связи с развитием воззрений на государство. СПб.: Сенаторская типография, 1905. 206 с.
82. Липецкер М.С. Жилищные права граждан СССР. Стенограмма публ. лекции. М.: Правда, 1947. 16 с.
83. Литовкин В.Н. Право советских граждан на жилище. М.: Знание, 1982. 64 с.
84. Лисниченко Т.Н. Право на жилище. Киев: Будівельник, 1978. 68 с.
85. Малахова А.А. Право собственности граждан на жилое помещение: содержание, осуществление и основания приобретения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 223 с.
86. Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. Харьков: Изд-во Харьк. ун-та, 1970. 208 с.
87. Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков: Вища шк. Изд-во при Харьк. ун-те, 1986. 284 с.
88. Маслов В.Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР. Харьков: Изд-во Харьк. ун-та, 1968. 320 с.
89. Марткович И.Б. Конституционное право на жилище. М.: ВЮЗИ ТИИМАШ, 1979. 91 с.
90. Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. М.: Юрид. лит-ра, 1990. 319 с.
91. Меерович М.Г. Социально-культурные основы осуществления государственной жилищной политики в РСФСР (1917 - 1941 гг.): Дис. ... д-ра истор. наук. Иркутск, 2004.
92. Мелекаева И.К. Гуманизм и гуманные отношения в обществе: Автореф. дис. ... канд. философ. наук. Ставрополь, 2004. 22 с.
93. Микрюков В.А. **Ограничения и обременения гражданских прав**. М.: Статут, 2007. 255 с.
94. Мутагиров Л.З. Права и свободы человека: теория и практика: Учеб. пособие. М.: Университетская книга; Логос, 2006. 544 с.
95. Мушкин А.Е. Жилищные права и обязанности граждан. Ленинград: Лениздат, 1973. 184 с.
96. Нечецкий М. Очерки советского жилищного права. Саратов: Коммунист, 1958. 160 с.
97. Новгородцев П.И. Сочинения / Сост., вступ. статья и прим. М.А. Колерова, Н.С. Плотнокова. М.: Раритет, 1995. 448 с. (Библиотека духовного возрождения).
98. Новгородцев П.И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. Серия "Мир культуры, истории и философии". СПб.: Издательство "Лань"; Санкт-Петербургский университет МВД России, 2000. 352 с.
99. Плеханова О.И. Наследование жилых помещений и имущественных прав, связанных с ними, в российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2009. 20 с.
100. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Изд. 3-е, стереотип. М.: Статут, 2001. 354 с. (Классика российской цивилистики).
101. Попков В.Д. Гуманизм советского права. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1972. 196 с.
102. Потапова Н.С. Вещные и обязательственные права граждан на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2005. 187 с.
103. **Проект** Концепции развития законодательства о вещном праве (протокол N 3 от 18 марта 2009 г.) // <http://www.privlaw.ru> (2009. 25 нояб.).
104. Прокопченко И.П. Право на жилище. М.: Моск. рабочий, 1983. 77 с.
105. Прокопченко И.П. Гарантии жилищных прав граждан / И.П. Прокопченко, Н. Соловяненко. М.: Моск. рабочий, 1987. 94 с.

106. Пчелинцева Л.М. Право военнослужащих на жилище: теоретические аспекты и проблемы реализации. М.: Норма, 2004. 368 с.
107. Рассказов Л.П. Теория государства и права: Учеб. для вузов. 2-е изд. М.: РИОР, 2009. 463 с.
108. Рожкова М.А. Теории юридических фактов гражданского и гражданско-процессуального права: понятия, классификации, основы взаимодействия: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2009. 53 с.
109. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2006. 496 с.
110. Свирская Н.Б. Жилищные права граждан / Н.Б. Свирская, И.Я. Басс. М.: Юрид. лит-ра, 1952. 72 с.
111. Седугин П.И. Право на жилище в СССР. М.: Юрид. лит-ра, 1983. 224 с.
112. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учеб.-практ. пособие. 3-е изд. М.: Дело, 2002. 512 с.
113. Скрипко В.Р. Жилищные права граждан / Под общ. ред. М.М. Славина. М.: Моск. рабочий, 1972. 96 с.
114. Сорокин С.Г. Право собственности граждан на жилое помещение: особенности приобретения и осуществления (вопросы теории и практики): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 23 с.
115. Стрельцын Б.Е. Проблемы реализации и защиты конституционного права на жилище в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2004.
116. Субочев В.В. [Законные интересы](#) / Под ред. А.В. Малько. М.: Норма, 2008. 496 с.
117. Сысоев В.А. Особенности правового регулирования жилищных отношений: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 1994. 191 с.
118. Терещенко Н.Д. Конституционные социальные права личности: история развития и современное состояние в Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. 29 с.
119. Ткаченко Ю.Г. Методологические вопросы теории правоотношений. М.: Юрид. лит-ра, 1980. 176 с.
120. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учеб. М.: ТК "Велби"; Изд-во "Проспект", 2007. 176 с.
121. Федорова Л.Н. Механизм юридических гарантий конституционных прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 215 с.
122. Федорова О.А. Охрана жилищных прав детей, оставшихся без попечения родителей: Дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2003. 178 с.
123. Федосенко В.А. Субъективные права в публичной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 29 с.
124. Хвостов В.М. Общая теория права: Элементарный очерк. СПб.: Н.П. Карабасников, 1908. 144 с.
125. Хвостов В.М. Основы социологии. Учение о закономерности общественных процессов: Элементарный очерк. М., 1923. 100 с.
126. Хитев В.К. Жилищные дела. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1939. 110 с.
127. Чельшев М.Ю. Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Казань, 2009. 42 с.
128. Чепурин В.В. Право человека на достойную жизнь и состояние его осуществления в современном российском обществе (теоретико-правовой анализ): Дис. ... канд. юрид. наук. Владимир, 2005. 152 с.
129. Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. 479 с.
130. Черкашина И.Л. Проблемы судебной защиты конституционного права на жилище граждан Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. 199 с.
131. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебн. пособ. М.: АСТ "Контракт", 2007. 256 с.
132. Шипилов М.А. Жилищный вопрос при капитализме и социализме. М.: Изд-во полит. лит., 1964. 192 с.
133. Шнеерсон А.И. Что такое жилищный вопрос. М.: Изд-во ВПШ и АОН при ЦК КПСС, 1959. 95 с.
134. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2006. 190 с.
135. Щербанин Ю.А. Ресурсы и потребности: внешнеэкономический аспект: Дис. ... д-ра экон. наук. М., 1997. 300 с.
136. Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. 2-е изд., доп. М.: Статут, 2006. 240 с.

#### Периодические издания

137. Алексеев С.С. Выражение особенностей предмета советского гражданского права в методе гражданско-правового регулирования. Виды гражданских правоотношений и метод

- гражданско-правового регулирования // Антология уральской цивилистики. 1925 - 1989: Сб. статей. М.: Статут, 2001. С. 7 - 53.
138. Андреева Г.Н. [О влиянии теорий собственности](#) на ее конституционное регулирование // Журнал российского права. 2008. N 10. С. 124 - 131.
139. Баринаева Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: Сб. статей. Вып. 6 / Под ред. О.Ю. Шиловцова. М.: Норма, 2003. С. 137 - 174.
140. Бару М.И. Понятие и юридическая природа права на жилище / М.И. Бару, А.А. Пушкин, М.Н. Сибилев // Основы советского жилищного законодательства: Межвуз. сб. научн. тр. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 56 - 62.
141. Басин Ю.Г. Развитие советского жилищного права в период развернутого строительства коммунизма // Советское государство и право в период развернутого строительства коммунизма: Тез. докл. и науч. сообщ. (6 - 9 марта 1962 г.). Харьков, 1962. С. 96 - 98.
142. Басин Ю.Г. Основы гражданского законодательства и регулирование жилищных отношений в СССР // Основы гражданского законодательства и основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик: вопросы теории и практики. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1981. С. 72 - 76.
143. Бикбов А. Функции понятия "гуманизм" в официальной советской риторике // Понятие гуманизма: Французский и русский опыт. La notion d'humanisme: Experience russe et francaise. М.: Российский гуманитарный университет, 2006. С. 52 - 73 (Чтения по истории и теории культуры. Вып. 52).
144. Батова О.В. [Понятие жилищно-правовых договоров](#) и место жилищного права в отечественной системе права // Юрист. 2006. N 3. С. 34 - 39.
145. Бир С.В. Проект Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик // Проблемы государства, демократии и права в материалах XXVI съезда КПСС: Тез. докл. и сообщ. научн. конф. (13 - 14 ноября 1981 г.). Ростов-на-Дону, 1981. С. 81, 82.
146. Бобровская О.Н. [Завещательный отказ как основание возникновения](#) жилищного правоотношения // Наследственное право. 2008. N 1. С. 21 - 25.
147. Бриксов В.В. [Реализация субъективных прав в сфере](#) приватизации земли: проблемы конституционного и земельно-правового регулирования // Закон. 2007. N 1. С. 81 - 94.
148. Бриксов В.В. Понятийное соотношение субъективных конституционных и гражданских прав (на примере права собственности) // Закон. 2007. N 8. С. 93 - 100.
149. Воробьев В.А. Субъективные административные права как разновидность субъективных прав граждан СССР // Проблемы государства, демократии и права в материалах XXVI съезда КПСС: Тез. докл. и сообщ. науч. конф. (13 - 14 ноября 1981 г.). Ростов-на-Дону, 1981. С. 42, 43.
150. Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности // Актуальные проблемы права собственности: Матер. научн. чтен. памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 25.10.2006). М.: Юриспруденция, 2007. С. 6 - 20.
151. Гонгало Б.М. Основные начала российского жилищного законодательства (комментарий законодательства) // Семейное и жилищное право. 2005. N 3 (СПС "КонсультантПлюс").
152. Гонгало Б.М. [Основные начала семейного законодательства](#) // Семейное и жилищное право. 2006. N 2 (СПС "КонсультантПлюс").
153. Гришаев С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ // Жилищное право. 2006. N 7. С. 8 - 15.
154. Гримм Д. Соотношение между юридическими институтами и конкретными жизненными отношениями // Гражданское и торговое право: Сб. статей. Памяти профессора Габриэля Феликсовича Шершеневича. М.: Статут, 2005. С. 303 - 323.
155. Гуревич М.Г. Жилищное законодательство в период развернутого строительства коммунизма // Советское государство и право в период развернутого строительства коммунизма: Тез. докл. и науч. сообщ. (6 - 9 марта 1962 г.). Харьков, 1962. С. 99, 100.
156. Денисевич Е.М. [Право пользования жилыми помещениями](#): к вопросу о соотношении вещных и обязательственных начал // Юрист. 2000. N 2. С. 16 - 19.
157. Диордиева О.Н. Жилищные права и регистрация граждан // Юрист. 2000. N 1. С. 74 - 76.
158. Зиновьев А.В. Проблемы теории и практики прав человека // Правоведение. 2008. N 6. С. 6 - 16.
159. Зорькин В.Д. [Ценностный подход в конституционном регулировании](#) прав и свобод // Журнал российского права. 2008. N 12. С. 3 - 14.
160. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. N 6. С. 87 - 99.
161. Иванов А.А. [Об основных направлениях совершенствования законодательства](#) о вещных правах // Вестник гражданского права. 2008. N 4 (СПС "КонсультантПлюс").
162. Кабалкин А.Ю. Основы гражданского законодательства и регламентация социально-экономических прав граждан // Основы гражданского законодательства и основы

- гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик. Вопросы теории и практики. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1981. С. 21 - 24.
163. Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 9 - 25.
164. Красавчикова Л.О. Перспективы и проблемы в регулировании личных неимущественных отношений по новому ГК РФ // Цивилистические записки: Межвуз. сб. научн. тр. М.: Статут, 2001. С. 50 - 62.
165. Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П.И. Седугина. М. 2003. С. 50 - 60.
166. Куминера А.М. Господство права и административное принуждение // Юридические записки. Вып. 1 / Под ред. А.П. Свирщевского, Г.С. Фельдштейна, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена. Ярославль, 1911. С. 1 - 50.
167. Литовкин В.Н. [Концепция развития жилищного законодательства](#) // Журнал российского права. 2000. N 5-6. С. 66 - 75.
168. Литовкин В.Н. [Обеспечительная функция жилищного законодательства](#) // Жилищное право. 2008. N 2. С. 14 - 27; N 4. С. 3 - 24; N 5. С. 3 - 12; N 6. С. 3 - 11.
169. Литовкин В.Н. [Реформа ЖКХ не то что](#) не дошла до середины - ее практически не видно // Жилищное право. 2009. N 6. С. 5 - 12.
170. Лупарев Е.Б. [Критика теории общих и материальных](#) правоотношений в административном праве // Административное право и процесс. 2009. N 1. С. 2, 3.
171. Малеина М.Н. [Спорные вопросы при передаче](#) и использовании жилого помещения по завещательному отказу // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. N 6 (СПС "КонсультантПлюс").
172. Матузов Н.И. Общие правоотношения как разновидность социалистических правовых отношений // Вопросы теории государства и права: Межвуз. научн. сб. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1976. Вып. 4. С. 69 - 99.
173. Миронова Т.К. Социальные права и их роль в обеспечении социальной защищенности человека // Закон. 2004. N 10. С. 119 - 122.
174. Назаров Б.Л. Конституционные правоотношения личности и государства // XXVI съезд КПСС и проблемы теории государства и права. М.: Изд-во ИГиП АН СССР, 1982. С. 170 - 173.
175. Овсепян Ж.И. [Развитие учения о субъективном характере](#) основных (конституционных) прав и свобод в классической научной теории // Конституционное и муниципальное право. 2009. N 13. С. 2 - 8.
176. Попондопуло В.Ф. Частное и публичное право как отрасли права // Цивилистические записки: Межвуз. сб. научн. тр. Вып. 2. М.: Статут; Екатеринбург: Институт частного права, 2002. С. 17 - 40.
177. Певницкий С.Г. [Некоторые вопросы вещных прав](#) на помещения в отечественном правопорядке // Нотариус. 2005. N 5. С. 25 - 31.
178. Пушкин А.А. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик и право граждан на жилище / А.А. Пушкин, М.Н. Сибилев // Основы гражданского законодательства и основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик. Вопросы теории и практики. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1981. С. 68 - 72.
179. Рамзаев П.В. О месте жилищного права в системе советского права // Цивилистические проблемы правового статуса личности в социалистическом обществе. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1982. С. 46 - 51.
180. Рожкова М.А. О понятии "собственность" в Конвенции о защите прав человека и основных свобод и в практике Европейского суда по правам человека // Актуальные проблемы права собственности: Матер. науч. чт. памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 25 октября 2006 г.). М.: Юриспруденция, 2007. С. 27 - 35.
181. Ростовцева Н.В. [Об актуальных вопросах российского жилищного](#) законодательства // Журнал российского права. 2008. N 11. С. 40 - 52.
182. Рузанова В.Д. [Отраслевые и комплексные кодексы](#) как основа законодательной системы России: признаки и сущность // Гражданское право. 2008. N 3. С. 14 - 18.
183. Савицкий В. Жилищные права молодых специалистов // Юстиция Беларуси. 2006. N 7. С. 71, 72.
184. Савицкий В. Жилищные права иногородних работников // Юстиция Беларуси. 2007. N 10. С. 49 - 53.
185. Свердлык Г.А. [Российское жилищное законодательство](#) // Жилищное право. 2007. N 12. С. 3 - 11.
186. Свердлык Г.А. Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик и развитие принципов жилищного права // Основы советского жилищного законодательства: Межвуз. сб. научн. тр. Свердловск, 1981. С. 25 - 35.

187. Свердлык Г.А. [Становление жилищного права](#) как комплексной отрасли права (исторический аспект развития с 60-х годов прошлого века по настоящее время) // Жилищное право. 2007. N 4. С. 20 - 30.
188. Степанов С.А. Блеск и нищета пандектистики. О традициях и нетрадициях русского гражданского права // Проблемы теории гражданского права. Вып. 2. Институт частного права. М.: Статут, 2006. С. 145 - 156.
189. Степанов И.С. Вопросы методологии цивилистической доктрины // Актуальные проблемы гражданского права: Сб. ст. Вып. 6 / Под ред. О.Ю. Шилохвоста. М.: Норма, 2003. С. 1 - 32.
190. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Актуальные проблемы права собственности: Матер. науч. чт. памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 25 октября 2006 г.). М.: Юриспруденция, 2007. С. 41.
191. Сулова С.И. [Доходные дома или жилые помещения](#), предоставляемые по договору найма в государственном и муниципальном жилищном фонде // Жилищное право. 2008. N 5. С. 38 - 44.
192. Сулова С.И. Вещные права на жилые помещения // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сб. ст. / Рук. авт. кол. и отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011. С. 32 - 53.
193. Тархов В.А. Совершенствование жилищного законодательства и укрепление жилищных прав и обязанностей граждан // Проблемы совершенствования советского законодательства и деятельности государственных органов. Республиканская научная конференция: Тез. докл. Минск: Изд-во БГУ, 1969. С. 105 - 107.
194. Тархов В.А. [О понятии права собственности](#) / В.А. Тархов, В.А. Рыбаков // Юрист. 2002. N 4. С. 14 - 18.
195. Толстой Ю.К. Понятие права собственности // Проблемы гражданского и административного права. Л.: Изд-во Ленинградского университета, 1962. С. 136 - 213.
196. Усков О.Ю. [Эволюция права на жилище](#) (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. 2005. N 8. С. 38 - 52.
197. Файзуллина В.Р. Имущественные и жилищные права беженцев и вынужденных переселенцев // Межвузовский сборник трудов аспирантов и соискателей. М.: Российская академия адвокатуры, 2003. Вып. 1. С. 149 - 155.
198. Фоков П. Теоретические и практические проблемы определения права распоряжения [Эл. ресурс] // [www.yurclub.ru](http://www.yurclub.ru) (10.09.2010).
199. Формакидов Д.А. [Вещные права на жилые помещения](#) в Жилищном кодексе Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2008. N 1. С. 28 - 32.
200. Фролова О.С. [Частная жизнь в свете Конвенции](#) о защите прав человека и основных свобод // Журнал российского права. 2008. N 10. С. 118 - 123.
201. Халдеев А.В. [О концепции "жилища" в практике](#) Европейского суда по правам человека // Жилищное право. 2007. N 5. С. 3 - 11.
202. Чернышев В.И. Процессуальные формы защиты субъективного права граждан на удовлетворение жилищной потребности // Актуальные проблемы юридического процесса в общенародном государстве: Сб. науч. тр. Ярославль: Изд-во Яросл. ун-та, 1980. С. 101 - 108.
203. Чигир В.Ф. К вопросу об особенностях жилищных правоотношений // Проблемы совершенствования советского законодательства и деятельности государственных органов. Республиканская научная конференция: Тез. докл. Минск: Изд-во БГУ, 1969. С. 117, 118.
204. Чигир В.Ф. Проблемы отраслевой принадлежности жилищного законодательства // Основы гражданского законодательства и основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик. Вопросы теории и практики. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1981. С. 76 - 79.
205. Чеснокова М.Д. [Правовой мониторинг в социальной сфере](#) // Журнал российского права. 2009. N 4. С. 20 - 35.
206. Шилохвост О.Ю. [Новеллы наследственного права](#) в новом ЖК РФ (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. N 8. С. 53 - 64.
207. Юрченко А.К. Разграничение административных и гражданских правоотношений // Проблемы гражданского и административного права. Л.: Изд-во Ленинградского университета, 1962. С. 63 - 84.
208. Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства: Межв. сб. научн. тр. Свердловск, 1981. С. 36 - 45.
209. Яковлев В.Ф. Выступление // Актуальные проблемы права собственности: Матер. науч. чт. памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 25.10.2006). М.: Юриспруденция, 2007. С. 53 - 56.
210. Яковлев В.Ф. Структура гражданских правоотношений // Антология уральской цивилистики. 1925 - 1989: Сб. ст. М.: Статут, 2001. С. 380 - 389.

211. Яковлев В.Ф. Структура гражданского правоотношения как средство обеспечения удовлетворения потребностей // Вопросы гражданско-правового обеспечения интересов потребителей в свете решений XXVII съезда КПСС: Межвуз. сб. науч. тр. Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 1987. С. 12 - 19.

212. Яковлев В.Ф. О совершенствовании правового регулирования отношений по удовлетворению потребностей граждан // Правовое регулирование отношений в сфере обслуживания граждан. М.: Изд-во ИГиП АН СССР, 1983. С. 13 - 18.

213. Якушев В.С. Гражданский кодекс Российской Федерации и гражданское законодательство // Цивилистические записки: Межвуз. сб. науч. тр. М.: Статут, 2001. С. 21 - 30.

#### Определения Конституционного Суда РФ

214. Определение Конституционного Суда РФ от 4 декабря 2003 г. // Вестник Конституционного Суда РФ. 2004. N 3.

215. [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 16 января 2009 г.: документ опубликован не был // СПС "КонсультантПлюс".

216. [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 5 марта 2009 г. // Собрание законодательства. 2009. N 26. Ст. 3264.

217. [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 1 октября 2009 г. N 1059-О-О: документ опубликован не был // СПС "КонсультантПлюс".

218. [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 1 декабря 2009 г. N 1549-О-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2010. N 2.

219. [Определение](#) Конституционного Суда РФ от 17 декабря 2009 г. N 1563-О-О: документ опубликован не был // СПС "КонсультантПлюс".

220. По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой: [Постановление](#) Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. N 13-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2010. N 5.

#### Материалы судебной практики

221. [Обзор](#) законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 г. (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г.) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2007. N 12 (ч. II).

222. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: [Постановление](#) Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. N 9.

223. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: [Постановление](#) Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 // Вестник ВАС РФ. 2010. N 6.