



*Statut Publishers*  
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

А.В. Мыскин

# СОБСТВЕННИК И СОЦИАЛЬНЫЙ НАНИМАТЕЛЬ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:

сравнительный анализ гражданского  
и жилищно-правового статуса



**КонсультантПлюс**  
надежная правовая поддержка



**СТАТУТ**

**Антон Владимирович Мыскин**  
**Собственник и социальный**  
**наниматель жилого**  
**помещения: сравнительный**  
**анализ гражданского и**  
**жилищно-правового статуса**

*Текст предоставлен правообладателем*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=38279819](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=38279819)*

*Собственник и социальный наниматель жилого помещения:  
сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса:*

*Статут; Москва; 2017*

*ISBN 978-5-8354-1358-4*

### **Аннотация**

Настоящая монография посвящена сравнительному исследованию гражданско-правового и жилищно-правового статуса таких традиционных участников жилищных отношений, как собственник жилья и социальный наниматель. Рассматриваются основания приобретения прав на жилое помещение, ключевой набор прав и обязанностей, возникающих в процессе пользования жильем, порядок и условия вселения новых членов семьи, правовые последствия прекращения

семейных отношений между собственником (нанимателем) и членами его семьи, юридические основания выселения из занимаемого жилого помещения (в том числе за совершение различных жилищных правонарушений) и др. Специально показано, в каких жилищно-правовых и гражданско-правовых ситуациях в более благоприятном положении находится собственник жилья, а в каких – социальный наниматель. Все положения подкреплены примерами из практики ВС РФ.

Для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов и факультетов, научных и практических работников, а также для всех интересующихся современным гражданским и жилищным правом.

# Содержание

Предисловие	6
Глава 1. Возникновение и динамика правоотношений, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями	23
§ 1.1. Договор социального найма и право собственности на жилое помещение: общие юридические постулаты	23
А. Социальный наем	23
Б. Право собственности	79
Конец ознакомительного фрагмента.	86

**Антон Владимирович  
Мыскин  
Собственник и  
социальный наниматель  
жилого помещения:  
сравнительный анализ  
гражданского и жилищно-  
правового статуса**

© А.В. Мыскин, 2017

© Статут, 2017

\* \* \*

# Предисловие

Как известно, лица могут проживать в жилых помещениях по самым различным юридическим основаниям. В сфере жилищного права это могут быть, например, такие основания, как договор социального найма, договор поднайма жилого помещения, договор найма служебного жилья, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В области гражданского права лица могут проживать в жилых помещениях в силу таких факторов, как право собственности, завещательный отказ (легат), членство в жилищных (жилищно-строительных) кооперативах, договор коммерческого найма и ряд других. Однако так исторически сложилось в нашей стране, что традиционными формами проживания граждан в жилых помещениях являлись и продолжают являться только два правовых типа – это договор социального найма и право собственности. Во времена Советского Союза, ввиду отсутствия полноценных товарно-денежных отношений и такого важнейшего гражданско-правового института, как право частной собственности, практически все граждане СССР занимали закрепленные за ними жилые помещения по договорам найма (в современной интерпретации – договорам социального найма) в домах государственного жилищного фонда. Конечно, это не исключало возможность проживания в жилых помещениях и

по другим правовым основаниям (например, членство в кооперативах, проживание в общежитиях, право личной собственности), однако именно договор найма занимал в этой сфере лидирующее и главенствующее положение. В связи с переходом нашей страны на путь рыночных отношений, ситуация в жилищно-правовой сфере резко изменилась. В настоящее время большинство граждан России являются частными собственниками принадлежащих им помещений. Жилые помещения (да и в целом объекты недвижимости) после долгого исторического забвения наконец-то стали полноценными объектами гражданского оборота. В отношении жилых помещений субъекты гражданских правоотношений могут совершать самые различные гражданско-правовые сделки, носящие как традиционный (купля-продажа, мена, дарение, залог, завещание), так и более экзотический характер (новация, отступное, внесение в качестве взноса в уставный капитал юридического лица). Обладание правом частной собственности на жилое помещение стало нормой современной общественной жизни.

Итак, еще раз повторим, что к настоящему моменту времени основными жилищно-правовыми формами проживания граждан в принадлежащих им помещениях являются договор социального найма и право собственности. Именно эти две формы дают лицам возможность не просто проживать в жилых помещениях, а проживать в них на постоянной (бессрочной) основе. Только право собственности и соци-

альный наем могут дать людям твердую уверенность, что их право проживания не обусловлено каким-либо сроком, либо чьим-либо субъективным усмотрением. Большая же часть иных прав по пользованию жилыми помещениями (например, проживание по договору коммерческого найма, проживание в служебных жилых помещениях (в том числе общежитиях), пользование жильем в силу завещательного отказа) являются правами срочными. Лица, проживающие в жилых помещениях по указанным основаниям, пользуются ими на временной основе, прекрасно понимая и осознавая, что рано или поздно занимаемое жилье придется освободить.

В самом начале 90-х годов, когда в России начался крупномасштабный процесс приватизации жилищного фонда<sup>1</sup>, от самых различных людей достаточно часто приходилось слышать вопросы приблизительно следующего содержания: «Стоит ли приватизировать занимаемое жилое помещение?», «Стоит ли становится частным собственником жилья?». В современных российских условиях, когда большая часть населения страны уже сделала свой выбор, вопрос можно поставить и более глобальным образом. Какое лицо, если смотреть на него с жилищно-правовых и гражданско-правовых позиций, находится в более выигрышном и привилегированном правовом положении – собственник или социальный наниматель? Есть ли что-то в собственни-

---

<sup>1</sup> Ключевым документом в этой сфере стал Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

ке такое, что делает его более «сильным» и «предпочтительным» субъектом гражданских и жилищных правоотношений? Или все-таки таким лицом является на самом деле социальный наниматель? Ответы на все эти вопросы не так однозначны, как может показаться на первый взгляд. Именно поиски ответов на поставленные здесь вопросы и стали теми побудительными причинами, которые подвигли автора настоящих строк написать представленную книгу.

В рамках настоящей работы предпринята попытка решения двух глобальных задач.

**Задача первая.** Она заключается в проведении комплексного, максимально всестороннего и по возможности всеохватывающего сравнительного исследования гражданско-правового и жилищно-правового статуса социального нанимателя и собственника жилья. Причем такое сравнительное исследование будет проводиться с самых различных юридических точек зрения. Это и основания приобретения прав на жилое помещение, и ключевой набор прав и обязанностей, возникающих в процессе пользования жильем, и порядок и условия вселения новых членов семьи, и правовые последствия прекращения семейных отношений между нанимателем (собственником) и членом его семьи, и особенности владения и пользования общим имуществом многоквартирного дома, и юридические последствия совершения различных жилищных правонарушений, и многое-многое другое. Причем в процессе рассмотрения каждого из обозначен-

ных аспектов будет специально показываться, в каких жилищно-правовых и гражданско-правовых ситуациях в более благоприятном юридическом положении будет находиться собственник жилья, а в каких – социальный наниматель.

По этому поводу специально хотелось бы подчеркнуть, что в рамках настоящей книги сравнительный анализ будет проводиться только между такими участниками жилищных отношений, как социальный наниматель и собственник жилья. Иные юридические основания пользования жилыми помещениями (коммерческий наем, договор безвозмездного пользования жилым помещением, наем специализированных жилых помещений, членство в кооперативах, завещательный отказ и др.) не будут являться специальным предметом настоящего исследования. Они, естественно, будут упоминаться и рассматриваться (где-то даже очень подробно) по ходу проводимого исследования, но не как центральные объекты такого исследования, а как дополнительные иллюстрации к общей картине сравнения собственности и социального найма. И еще один принципиальный момент. В большинстве случаев вместе с собственником (социальном нанимателем) в принадлежащих им жилых помещениях будут проживать члены их семей. Можно даже сказать и так, что члены семьи собственника (социального нанимателя) являются неотъемлемыми спутниками (а в некоторых случаях и обязательными участниками) различных жилищных правоотношений. В этой связи в рамках настоящей монографии будет

проведено специальное исследование, посвященное анализу юридического положения членов семьи собственника (нанимателя) и правовых взаимоотношений, возникающим между ними.

Конечно, нам могут возразить, что договор социального найма в данный момент является таким жилищно-правовым институтом, который без преувеличения постепенно уходит в историческую тень. Большая часть населения России являются частными собственниками жилых помещений, а следовательно договор социального найма не заслуживает того глубокого и детального анализа, которому он здесь подвергнут. С формальной точки зрения это действительно отчасти так. Однако по существу это неверно. Право частной собственности на жилое помещение только тогда сможет предстать перед нами в полной палитре гражданско-правовых красок и жилищно-правовых оттенков, когда это право будет подвергнуто сравнению с подходящей юридической конструкцией. А такой конструкцией как раз и является договор социального найма. Никакие иные юридические основания, дающие право на пользование жилыми помещениями, не могут быть полноценно сопоставимы с правом собственности. Поэтому нужно признать, что данная книга если не на сто процентов, то по крайней мере в значительной степени посвящена именно праву собственности на жилые помещения. Только это право рассматривается не просто как «голое», «абстрактное» правомочие, оторванное от иных

юридических конструкций, а как право, постоянно сравниваемое и сопоставляемое с самым близким «жилищно-правовым родственником» – договором социального найма. В противном случае учение о праве собственности на жилище будет выглядеть крайне тускло, однобоко и в какой-то степени даже примитивно.

**Задача вторая.** К сожалению, действующий Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устроен таким образом, что он не регулирует многие общественные отношения, объективно входящие в предмет жилищного права. Как показывает многочисленная практика, в ЖК РФ, как правило, не содержится прямых ответов на многочисленные вопросы, возникающие в реальной жизни. Причем такое положение вещей касается как области договора социального найма, так и сферы права собственности. Проиллюстрируем сказанное конкретными примерами.

Обратимся для начала к договору социального найма. Статья 70 ЖК РФ устанавливает юридические правила по вселению нанимателем в занимаемое им жилое помещение новых членов своей семьи. Данная статья на этот счет содержит следующую правовую норму: «Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей, или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе

временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя – других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя».

На первый взгляд достаточно простая и понятная норма. Однако вот далеко не полный перечень вопросов, которые возникают на практике в связи с применением ст. 70 ЖК РФ и которые не имеют прямого законодательного разрешения в тексте ЖК РФ:

– как быть, если согласие на вселение нового члена семьи действующие члены семьи нанимателя дают не в письменной форме, как того требует ст. 70 ЖК РФ, а в устной (в том числе посредством совершения так называемых конклюдентных действий)? Должно ли указанное вселение считаться законным и станет ли фактически вселенное лицо полноценным членом семьи нанимателя?

– можно ли оспорить (в том числе в судебном порядке) отказ действующего члена семьи нанимателя на вселение нового члена семьи, если по мнению вселяющего нанимателя такой отказ не обоснован и (или) не мотивирован?

– должен ли наниматель для вселения нового члена семьи получить согласие бывшего члена своей семьи (например, бывшего мужа или бывшей жены), который в соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ сохраняет пожизненное право проживания в жилом помещении, ведь формально ст. 70 ЖК РФ говорит о получении согласия только временно отсутствующего (т. е. действующего) члена семьи нанимателя?

– в каких конкретно случаях необходимо получать согласие наймодателя (компетентного государственного органа) на вселение? В частности, необходимо ли такое согласие на вселение супруга, совершеннолетних детей и родителей нанимателя и вправе ли наймодатель запретить такое вселение, если общая площадь жилого помещения на каждого члена семьи после вселения составит менее учетной нормы?

– будет ли фактически вселенное лицо признаваться полноценным членом семьи нанимателя (и приобретет ли оно право на жилое помещение) в случае соблюдения всех условий, предусмотренных ст. 70 ЖК РФ, но без получения таким лицом регистрации в жилом помещении по месту жительства?

– наконец, каковы правовые последствия незаконного вселения в жилое помещение? Сможет ли заинтересованный член семьи нанимателя и (или) наймодатель оспорить произведенное вселение (и возможную регистрацию) и распространяются ли на такие требования нормы об исковой давности?

Несмотря на огромную социально-правовую значимость всех поставленных здесь вопросов, нормы ЖК РФ прямых ответов на них, к сожалению, не дают.

Теперь обратимся к области права собственности на жилые помещения. В качестве иллюстрации возьмем ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, посвященную вопросам прекращения семейных отношений между собственником жилого помещения и членом его семьи – несобственником. Часть 4 ст. 31 ЖК РФ гласит следующее: «В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи». И эта, на первый взгляд безупречная, норма порождает немало вопросов. Среди первостепенных из них можно назвать следующие:

– могут ли с точки зрения жилищного законодательства прекратиться семейные отношения между отцом (собственником жилого помещения) и его родным несовершеннолетним ребенком (несобственником)? Особенно актуальным этот вопрос становится в случае, если после расторжения брака между родителями несовершеннолетнего ребенка достигается соглашение о том, что ребенок будет проживать с матерью в другом жилом помещении. Может ли в этом случае отец, как собственник жилища, поставить вопрос о признании своего ребенка утратившим право на жилое помеще-

ние?

– можно ли признать утратившим право на жилое помещение своего родного совершеннолетнего ребенка в случае прекращения с ним семейных отношений (этот вопрос достаточно часто возникает на практике в ситуации, когда совершеннолетний ребенок (несобственник) совершает в отношении родителя (собственника) какой-либо акт противоправного характера (например, хулиганский поступок, причинение телесных повреждений, покушение на убийство и др.)?)

– являются ли с точки зрения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ семейные отношения прекратившими свое существование в ситуации, когда супруги официально не расторгают свой брак, однако фактически живут отдельно долгий период времени?

– как влияет прекращение семейных отношений между собственником жилого помещения и членом его семьи на жилищные права и обязанности члена семьи основного члена семьи собственника? Например, мужчина – собственник жилого помещения – может состоять в браке с женщиной, у которой от предыдущего брака есть несовершеннолетний ребенок, не являющийся для собственника родным ребенком. Может ли в этой ситуации собственник в порядке ч. 4 ст. 31 ЖК РФ поставить вопрос о прекращении права пользования жилым помещением и выселении из него несовершеннолетнего ребенка, в случае расторжения брака между собственником и основным членом его семьи (женщиной)?

– Как быть, если семейные отношения между собственником жилого помещения и членом его семьи прекратились до 1 марта 2005 г. (даты вступления в силу ЖК РФ), когда действовала ст. 127 Жилищного кодекса РСФСР, гласящая, что в случае прекращения семейных отношений между собственником жилья и членом его семьи, право пользования жилым помещением у последнего сохраняется?

Даже беглый анализ двух кратких норм ЖК РФ показал, что нормы современного жилищного законодательства порождают огромное количество правовых вопросов, на которые сам жилищный закон, к сожалению, не дает прямых ответов. Вполне возможно, что в этом нельзя упрекать только текст ЖК РФ. Ведь как известно, ныне действующий ЖК РФ писался в условиях, когда в нашей стране только начали формироваться первые ростки полноценных товарно-рыночных отношений по вовлечению жилых помещений в мир гражданского оборота. Как писал еще Жан Порталис, один из авторов-разработчиков Французского гражданского кодекса 1804 г., «потребности общества столь различны, связи людей столь интенсивны, их интересы столь многообразны и отношения столь обширны, что законодателю совершенно невозможно предусмотреть все. Едва только завершена подготовка кодекса, каким бы полным он не казался, как перед судьей тут же возникает тысяча неожиданных вопросов»<sup>2</sup>. Однако

---

<sup>2</sup> Цит. по: Кабриак Р. Кодификации / Пер. с фр. Л.В. Головки. М.: Статут, 2007. С. 178.

факт остается фактом. ЖК РФ действительно не регулирует достаточно большой пласт общественных отношений, которые он объективно должен был урегулировать в своей структуре.

Однако не все так печально, как может показаться на первый взгляд. В настоящее время достаточно большое число «юридических пробелов» и «правовых лакун» жилищно-правовой сферы заполнено материалами судебной практики. Количество этой судебной практики – огромно. В качестве иллюстрации здесь можно сослаться на прекрасное двухтомное издание, подготовленное авторским коллективом под редакцией П.В. Крашенинникова, и посвященное исключительно систематическому изложению судебных дел, рассмотренных различными судебными инстанциями в различные годы по самым разнообразным аспектам жилищного права<sup>3</sup>. Данный свод судебной практики включает в себя объем более чем в 900 страниц. И это при всем при том, что данное издание вышло в свет в 2006 г. В настоящее же время диапазон судебной практики по жилищным делам вырос без преувеличения в разы. Поэтому вторая задача, которая будет решаться в рамках настоящей работы, заключается в поиске однозначных ответов на многочисленные вопросы, возникающие в процессе использования и применения норм жи-

---

<sup>3</sup> Судебная практика по жилищным спорам. В 2 ч. Ч. 1 (1993–2001 гг.) / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2006; Судебная практика по жилищным спорам. В 2 ч. Ч. 2 (2002–2005 гг.) / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2006.

личного законодательства в области договора социального найма и права собственности на жилые помещения. А для выполнения указанной задачи нами как раз и будут использоваться самые разнообразные материалы судебной практики (преимущественно судебной практики Верховного Суда Российской Федерации), посвященные различным аспектам жилищно-правовой тематики. Причем где-то эти документы будут приводиться в сокращенном, а где-то (с учетом уровня значимости) практически в полном варианте.

И еще один важный момент. Дело в том, что жилищному праву как отрасли российского законодательства в нашей стране, мягко говоря, никогда не везло. Причем такое «невезение» проявлялось как на уровне развития норм жилищного законодательства, так и на уровне догматического осмысления юридических проблем жилищно-правовой материи. Если говорить конкретно, то до революции в России в таком центральном источнике регулирования частных отношений, как Свод законов гражданских, представляющий собой один из томов Свода законов Российской Империи (т. X ч. 1), прямой регламентации жилищных правоотношений не было посвящено ни одной статьи. Не было написано в этот период и каких-либо значимых научных работ, посвященных исследованию указанной проблематики<sup>4</sup>, хотя в целом

---

<sup>4</sup> Более подробно см.: *Поворинский А.Ф.* Систематический указатель русской литературы по гражданскому праву (1758–1904 гг.) / Науч. ред. О.Ю. Шиловхост. М.: Статут, 2001. С. 320–321.

гражданско-правовая ветвь была представлена блестящими учеными-цивилистами, оставившими после себя выдающиеся научные произведения (Д.И. Мейер, Г.Ф. Шершеневич, В.И. Синайский, И.А. Покровский и многие другие).

Не отличался в этом плане и советский период правовой истории, так как достаточно долгий промежуток времени жилищные отношения в нашей стране регулировались такими специфическими документами, как Декрет ВЦИК и СНК от 9 января 1924 г. «О выселении граждан из занимаемых ими помещений» и Постановление ЦИК и СНК от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»<sup>5</sup>. Последний документ на протяжении многих лет, по сути, выполнял роль отсутствующего у нас Жилищного кодекса, хотя по свидетельству О.С. Иоффе проект Жилищного кодекса, который так и не стал полноценным законом, готовился еще во второй половине 20-х годов XX века<sup>6</sup>. В действительности первым Жилищным кодексом в нашей стране стал Жилищный кодекс РСФСР 1983 г.<sup>7</sup> Причем по иронии судьбы данный Кодекс (документ, естественно, опубличенный по своей при-

---

<sup>5</sup> Более подробно см.: *Гонгало Б.М.* Исходные положения о правовом регулировании жилищных отношений // Проблемы теории гражданского права. Вып. 2 / Ин-тут частного права. М.: Статут, 2006. С. 27–29.

<sup>6</sup> *Иоффе О.С.* Из истории цивилистической мысли // Избранные труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2009. С. 424.

<sup>7</sup> Правовой основой данного Кодекса послужил документ под названием «Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» 1981 г.

роде) действовал не только до момента распада СССР, но и на протяжении около 15 лет в современной рыночной России вплоть до 1 марта 2005 г. – даты вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации. Если же обратиться к литературе, написанной по жилищному праву в указанный исторический период, то можно увидеть, что, во-первых, такой литературы было написано достаточно мало<sup>8</sup> и, во-вторых, общий вектор указанной литературы был в основном направлен на государственно-правовые и административно-правовые компоненты жилищного права.

Что же из себя представляет российское жилищное право на современном этапе? Выше было сказано, что ЖК РФ как главный законодательный источник регулирования соответствующих отношений не выполняет своих функций так, как того хотелось бы. Появление научных монографий (не учебников, не учебных пособий и не комментариев к ЖК РФ, а именно целостных научных исследований в данной области) – явление, увы, в настоящее время крайне редкое. По всей видимости, стоит согласиться с мыслью, высказанной Б.М. Гонгалом и П.В. Крашенинниковым о современном состоянии дел в данной сфере. Указанные авторы пишут следующее: «Не секрет, что большинство цивилистов относятся к жилищному праву несколько снисходительно. Считается,

---

<sup>8</sup> См., например: Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956; Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата: Наука, 1963; Чигир В.Ф. Советское жилищное право. Мн.: Вышэйш. шк., 1968.

что в нем простора для теоретической мысли, оно наполнено цивилистическими конструкциями, которые, однако, будучи перенесенными в жилищно-правовую сферу, оказались примитивизированными, всецело подчинено жилищной политике государства и потому не имеет и не может иметь прочного теоретического основания»<sup>9</sup>. Лично от себя хотим добавить, что как это ни печально звучит, но жилищное право действительно и без всякого преувеличения находится на «задворках» такой огромной области юриспруденции, как область частного права.

Какова же *цель* данной книги в свете всего сказанного? Эта цель очень проста. На конкретных практических ситуациях (отраженных в документах высших судебных инстанций) показать и обосновать, как нормы жилищного законодательства должны реализовываться и применяться в жизни. Только эти практические ситуации будут касаться не всего жилищного права в целом, а только двух его наиболее актуальных блоков – договора социального найма и права собственности. Именно такой подход, на наш взгляд, позволит сделать из отрасли жилищного права красивое, целостное, системное и логически-последовательное юридическое здание. Насколько же достигнута поставленная цель – судить читателям.

---

<sup>9</sup> Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 150.

# **Глава 1. Возникновение и динамика правоотношений, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями**

## **§ 1.1. Договор социального найма и право собственности на жилое помещение: общие юридические постулаты**

### ***А. Социальный наем***

Законодательное определение договора социального найма содержится в ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с данной статьей, по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного или муниципального жилищного фонда (действующие от его

имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных жилищным законодательством.

Если попытаться проследить правовую сущность договора социального найма, то выстроится следующая юридическая картина. Жилое помещение в обязательном порядке должно находиться в государственной или муниципальной (публичной) собственности. Если жилое помещение будет находиться в частной собственности физических или юридических лиц, нормы жилищного законодательства о договоре социального найма к таким жилым помещениям применяться не будут. Граждане, проживающие в государственном (муниципальном) жилом помещении по договору социального найма, не являются собственниками такого жилья. Они всего лишь наниматели (очень условно таких граждан можно назвать арендаторами жилых помещений), т. е. указанные лица проживают, по сути, в юридически чужих для них жилых помещениях. Как следствие этого, у таких граждан практически отсутствуют правовые возможности по совершению с занимаемыми ими жилыми помещениями каких-либо распорядительных сделок. Практически все действия, связанные с «юридическими манипуляциями» в таком жилом помещении (например, вселение новых членов

своей семьи, поселение временных жильцов, заключение договора поднайма жилого помещения) в обязательном порядке должны происходить с предварительного согласия и (или) уведомления собственника – наймодателя в лице компетентного государственного органа. Обобщено можно сказать так, что жилые помещения, занимаемые по договорам социального найма, практически закрыты для мира гражданского оборота, закрыты для различного рода активных правовых возможностей по вовлечению таких жилых помещений в динамичный экономический оборот. Такие жилые помещения в принципе предназначены только для «статичного» проживания в них. А ввиду того, что во времена Советского Союза в отечественном правопорядке по понятным причинам отсутствовали такие гражданско-правовые конструкции, как «право частной собственности», «недвижимое имущество», «свобода экономической деятельности», практически все жилые помещения в указанную эпоху занимались гражданами именно на основании договоров социального найма. Альтернативы этому договору как таковой не было<sup>10</sup>.

Для договоров социального найма характерны следующие юридические признаки.

1. Договор социального найма заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ). Именно эта юридическая черта достаточно сильно защищает нанимате-

---

<sup>10</sup> Подробнее см.: *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР // *Избранное* / Сост. и науч. ред. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2013. С. 51–77.

ля (несобственника) жилого помещения. У нанимателя есть твердая уверенность в том, что его субъективное жилищное право проживания есть право «вечное» и «бессрочное». Наймодатель не может просто так, по своему произвольному усмотрению выселить нанимателя с членами его семьи на улицу. Конечно, это не говорит о том, что право проживания нанимателя есть право абсолютно-бессрочное. За совершение определенных жилищных правонарушений виновный наниматель и (или) члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилья. Однако такая мера является мерой крайнего характера и на практике применяется относительно редко. Поэтому статус нанимателя в этом аспекте можно охарактеризовать следующим образом: юридически он проживает в чужом для него жилом помещении, но экономически относится к нему как к своему. Бессрочное право проживания в жилом помещении делает нанимателя экономическим собственником жилья (при всей условности такого термина).

2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования (кухни, коридоры, санузлы), а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ). С этой точки зрения юридическое положение нанимателя будет немного отличаться от аналогичного положения собственника жилья. На практике вполне допустима такая ситуация, когда ли-

цу будет принадлежать определенная доля в праве собственности на жилое помещение и по соглашению между всеми сосособственниками такое лицо будет проживать в неизолированном жилом помещении (например, в смежно-проходной комнате). Закону такое положение вещей применительно к праву собственности на жилое помещение противоречить не будет. Что же касается таких элементов, как помещения вспомогательного использования и общее имущество многоквартирного дома, то такие «объекты» не могут выступать самостоятельным местом проживания ни в рамках договора социального найма, ни в рамках права собственности на жилье.

3. Жилищный закон предъявляет определенные требования к форме договора социального найма. Статья 63 ЖК РФ по этому поводу категорично заявляет, что договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме. Аналогичное требование содержалось и в ст. 51 Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. (далее – ЖК РСФСР). В настоящее время типовая форма договора социального найма утверждена Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»<sup>11</sup>. Однако несмотря на то,

---

<sup>11</sup> СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126. Ранее эта форма была утверждена Постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в

что требование о письменной форме договора социального найма в отечественном правопорядке существует уже не одно десятилетие, ни для кого ни секрет, что соблюдение этой нормы в нашей стране на практике – явление весьма редкое (особенно в советский период). В большинстве случаев дело всегда ограничивалось выдачей ордера и ключей от соответствующего жилого помещения, а также последующей пропиской (регистрацией).

Однако это вовсе не означает, что жильцы указанных квартир проживали и проживают в них на основании каких-то недействительных или полуполегалных юридических актов. Во все нет. Ведь жилищный закон не содержит и никогда не содержал норм о том, что несоблюдение письменной формы договора социального найма влечет его ничтожность. А раз это так, то указанные договоры, заключенные в устной форме, должны «легализовываться» ст. 162 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), которая гласит, что несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

4. В юридической литературе до настоящего времени не утихают споры относительно правовой природы договора социального найма: является ли он вещным или обязатель-

ственным гражданско-правовым институтом. Например, в одном из комментариев к Жилищному кодексу можно прочитать следующие слова «... среди специалистов по жилищному праву едва ли не общепризнано, что право на жилое помещение по договору социального найма является вещным правом»<sup>12</sup>. Видный российский цивилист Е.А. Суханов по этому поводу отмечает, что «в современных условиях нет оснований говорить о вещном характере прав нанимателя по договору жилищного найма [т. е. такое право является не вещным, а обязательственным]»<sup>13</sup>. И далее указанный автор отмечает, что «ранее «право на жилплощадь» более осторожно квалифицировалось как правовой институт «с преобладанием вещно-правовых элементов», но при наличии и очень важных административно-правовых элементов регулирования [цитирует С.И. Аскназия]<sup>14</sup>».

На наш взгляд, в настоящее время спор о том, к какому гражданско-правовому типу относится договор социального найма (вещному или обязательственному), лишен какого-либо реального практического значения. Ведь еще бо-

---

<sup>12</sup> Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР (постатейный) / Отв. ред. Б.М. Гонгалло. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С. 45 (автор – В.Н. Симонов).

<sup>13</sup> Суханов Е.А. Понятие и виды вещных прав // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008–2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 331.

<sup>14</sup> Суханов Е.А. Понятие и виды вещных прав // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008–2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 332.

лее полувека тому назад советский ученый-цивилист М.М. Агарков по этому поводу писал следующее. «Различие абсолютных [вещных] и относительных [обязательственных] правоотношений является различием именно правоотношений, а не институтов. В пределах одного и того же института могут быть правоотношения как абсолютные, так и относительные. Так, например, институт имущественного найма охватывает как вещные правомочия (право арендатора на пользование арендованной вещью), так и чисто обязательственные (право наймодателя на арендную плату). Аналогичный пример можно привести из области права застройки. Право застройщика по пользованию участком под строением и его право на это строение являются вещными. Право местного совета требовать от застройщика возведения строения к определенному сроку является обязательственным правом»<sup>15</sup>. Уже в другой своей работе М.М. Агарков договор аренды характеризовал термином «вещная аренда»<sup>16</sup>.

5. Наконец, договор социального найма необходимо отличать от его самого близкого «юридического собрата» – договора коммерческого найма жилого помещения (ст. 671–688 ГК РФ). Без преувеличения можно сказать, что систем-

---

<sup>15</sup> Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2. Общее учение об обязательствах и его отдельных видах. М.: Статут, 2012. С. 45.

<sup>16</sup> Агарков М.М. Ценность частного права // Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1. Социальная ценность частного права и отдельных институтов общей части гражданского права. М.: Статут, 2012. С. 59.

ный анализ общих и различных правовых черт указанных договоров является темой отдельного научного исследования. Данный анализ не входит в предмет исследования настоящей работы. Однако одно из главнейших юридических различий между договорами социального и коммерческого найма будет заключаться в следующем. В рамках договоров социального найма наймодателями могут выступать исключительно публично-правовые образования (в лице государственных или муниципальных органов), а сами жилые помещения из государственного (муниципального) жилищного фонда предоставляются гражданам именно для социальных (т. е. некоммерческих) нужд. В рамках же договоров коммерческого найма дело обстоит иначе. Наймодателями в указанных договорах в подавляющем большинстве случаев выступают частные собственники жилья – физические или (более редкое явление) юридические лица (хотя потенциально наймодателями здесь могут быть и публично-правовые образования; закон не запрещает заключать им соответствующие договоры). Сами же договоры найма заключаются в коммерческих (по сути – предпринимательских) целях – для систематического получения прибыли в виде наемной платы. Именно данная черта и обуславливает дальнейшее социально-правовое различие договоров коммерческого и социального найма<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Подробнее см.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2003. С. 654–663.

На практике достаточно распространенной является такая правовая ситуация, когда между сторонами фактически сложившегося договора найма жилого помещения возникает спор по поводу того, на каком именно юридическом основании лицо (наниматель) занимает соответствующее жилое помещение: на основании договора социального или коммерческого найма. Наймодатель в большинстве случаев склонен рассматривать такое проживание как проживание по договору коммерческого найма. Наниматель, наоборот, свое проживание воспринимает как проживание на основании найма социального. О том, какими критериями необходимо руководствоваться в спорах подобного рода и какие юридические обстоятельства требуют проверки в подобных ситуациях, будет хорошо видно на примере следующего судебного дела, рассмотренного Верховным Судом РФ (далее также – ВС РФ).

Союз потребительских обществ Республики Марий Эл (далее – Марпотребсоюз) обратился с иском к Д. о понуждении к заключению договора [коммерческого] найма жилого помещения на условиях договора, приложенного к иску, указав, что Марпотребсоюз является собственником жилого помещения. Ответчице предлагалось заключить договор [коммерческого] найма жилого помещения и осуществлять плату за наем по условиям договора, однако добровольно заключить договор найма она отказалась.

Решением Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г. иск Марпотребсоюза удовлетворен частично. Суд обязал Д. заключить с истцом договор найма жилого помещения без учета п. 8.1, 8.2 и 8.3 договора, касающихся установления срока договора.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 22 марта 2011 г. решение суда первой инстанции изменено. Суд обязал Д. заключить с истцом договор [коммерческого] найма спорного жилого помещения.

В надзорной жалобе Д. просила об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 27 марта 2012 г. признала, что имеются основания для частичной отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл, указав следующее.

Как установлено судом, 7 августа 1985 г. исполнительным комитетом Ленинского района Совета народных депутатов г. Йошкар-Олы Д. выдан ордер на спорное жилое помещение.

30 октября 2008 г. и 23 апреля 2010 г. Марпотребсоюзом в адрес Д. направлялись предложения о заключении договора [коммерческого] найма жилого помещения. 29 сентября 2010 г. составлен акт об отказе Д. заключить в письменной форме договор найма.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к

выводу, что требования Марпотребсоюза о понуждении Д. к заключению договора найма жилого помещения являются обоснованными, поскольку жилое помещение Д. передано в пользование по договору жилищного найма в 1985 г. бессрочно, оснований для установления срока в новом договоре найма не имеется, в связи с чем удовлетворил иск, исключив соответствующие пункты о сроке из договора найма жилого помещения.

Суд кассационной инстанции с выводами суда первой инстанции в части исключения из договора найма условия о его сроке не согласился, указав, что заключение сторонами договора найма жилого помещения, носящего бессрочный характер, не основано на законе и приведет фактически к заключению договора социального найма в отношении жилого помещения, не относящегося ни к государственному, ни к муниципальному жилищному фонду. В связи с этим суд кассационной инстанции изменил решение суда первой инстанции в данной части, обязав Д. заключить с Марпотребсоюзом договор [коммерческого] найма жилого помещения, предусматривающий пункты о сроке действия договора найма жилого помещения, и оставив в остальной части решение суда первой инстанции без изменения.

Между тем с решением суда кассационной инстанции в части изменения постановления суда первой инстанции согласится нельзя по следующим основаниям.

В силу ст. 5 ЖК РСФСР, действовавшего

на момент предоставления жилого помещения Д., жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям, относились к общественному жилищному фонду.

Согласно ст. 10 указанного Кодекса граждане РСФСР имели право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо жилищно-строительных кооперативов. Жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также в домах жилищно-строительных кооперативов предоставлялись гражданам в бессрочное пользование.

В соответствии со ст. 47 этого же Кодекса на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Советов народных депутатов выдавал гражданину ордер, который являлся единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда согласно ст. 50 ЖК РСФСР осуществлялось в соответствии с договором [социального] найма жилого помещения и правилами пользования жилыми

помещениями.

На основе анализа указанных правовых норм суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что правоотношения между сторонами по пользованию спорным жилым помещением возникли на основании договора [социального] найма и носят бессрочный характер.

В связи с этим ссылаясь на суд кассационной инстанции на ст. 683 ГК РФ, положенную в обоснование удовлетворения исковых требований о понуждении Д. к заключению договора найма жилого помещения, предусматривающего пункты о сроке действия договора, ошибочна.

В соответствии с п. 1 ст. 683 ГК РФ договор [коммерческого] найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Названная статья Гражданского кодекса РФ регламентирует срок договора коммерческого найма, являющегося разновидностью найма жилых помещений и заключаемого в домах частного жилищного фонда как фонда, находящегося в собственности юридических лиц.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 15 марта 2010 г. установлено, что дом, в котором находится спорная квартира, построен и введен в эксплуатацию в 1958 г. Марпотребсоюзом на отведенном для этих целей земельном участке.

Марпотребсоюз владеет и пользуется данным объектом капитального строительства с момента создания. Указанным решением за Марпотребсоюзом признано право собственности на этот дом.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» часть II ГК РФ (и соответственно ее ст. 683) применяется к обязательственным отношениям, возникшим после введения ее в действие, т. е. после 1 марта 1996 г. По обязательственным отношениям, возникшим до 1 марта 1996 г., часть II ГК РФ применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения ее в действие.

Поскольку обязательственные правоотношения по пользованию жилым помещением возникли между Д. и Марпотребсоюзом в 1985 г. в порядке, установленном ЖК РСФСР, на основании договора [социального] найма, носящего бессрочный характер, постольку положения п. 1 ст. 683 ГК РФ о сроке договора найма жилого помещения к спорным правоотношениям применению не подлежали.

То обстоятельство, что по решению арбитражного суда за истцом было признано право собственности на дом, в котором находится спорная квартира, на бессрочный характер правоотношений сторон по пользованию спорным жилым помещением влиять не может.

Судебная коллегия по гражданским делам

Верховного Суда РФ определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл в части изменения решения Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл об обязанности Д. заключить с Союзом потребительских обществ Республики Марий Эл договор найма спорного жилого помещения отменила. Оставила в силе решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл<sup>18</sup>.

Однако на этом проблема разграничения договора социального найма и иных схожих юридических конструкций не заканчивается. Дело в том, что на практике до настоящего времени постоянно возникают многочисленные вопросы о тех юридических основаниях, по которым граждане проживают в жилых помещениях, закрепленных за когда-то государственными, а в настоящее время приватизированными предприятиями. Причем это могут быть и жилые помещения, относящиеся к ведомственному жилищному фонду, и помещения общежитий, и даже служебные жилые помещения. В большинстве случаев соответствующие вопросы возникают на почве попытки приватизации гражданами указанных жилых помещений. Проживающие в соответствующем

---

<sup>18</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27 марта 2012 г. № 12-В11-3 // Бюллетень ВС РФ. 2012. № 11. Похожее дело (только в более кратком изложении) анализируется в Обзоре судебной практики ВС РФ за первый квартал 2000 г. (п. 4 по гражданским делам) // Бюллетень ВС РФ. 2000. № 9.

жилищном фонде граждане свое проживание склонны рассматривать как проживание именно на основании договора социального найма. А раз это так, то у любого социального нанимателя есть гарантированное право на приватизацию занимаемого им жилого помещения. Собственники же приватизированных предприятий (т. е. бывшие государственные, а в настоящее время частные юридические лица), наоборот, соответствующий жилищный фонд рассматривают в качестве своего собственного (частного) жилищного фонда, не подлежащего никакой приватизации, а к проживающим в таком фонде лицам относятся, в лучшем случае, как к коммерческим нанимателям, а то и просто – как к временным жильцам.

Ввиду того, что определение юридической природы соответствующего проживания граждан в данной связи имеет принципиальное значение, считаем целесообразным остановиться на этих вопросах более подробно. А если учесть, что указанные жилые помещения могут относиться к различным типам жилищного фонда (ведомственный жилищный фонд, общежития, служебные жилые помещения), то представляется разумным остановиться на каждой из обозначенных категорий в отдельности.

## ***1. Проживание в ведомственном жилищном фонде***

Во времена Советского Союза достаточно распространен-

ной была такая практика, когда всевозможного рода государственные юридические лица, относящиеся к различным секторам экономики, строили за счет своих средств и вводили в эксплуатацию жилые помещения. В дальнейшем такие жилые помещения предоставлялись работникам соответствующих юридических лиц и членам их семей. Проживание в указанных жилых помещениях всегда носило бессрочный характер. Вселенные лица получали постоянную прописку или, как бы сейчас сказали, – регистрацию по месту жительства. На языке жилищного закона указанные жилые помещения относились к так называемому ведомственному жилищному фонду<sup>19</sup>. Однако когда в начале 90-х годов в России начался масштабный процесс приватизации государственных предприятий (т. е. их перевода из разряда собственности государственной в собственность частную), весьма остро встал вопрос о юридической судьбе огромного массива жилищного фонда, закрепленного за данными предприятиями, и находящегося в их ведении и управлении. По сути, прямой юридической нормой, которая давала соответствующее правовое регулирование этого вопроса, являлась ст. 18 Закона от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Статья 6 ЖК РСФСР устанавливала, что ведомственный жилищный фонд – это разновидность государственного жилищного фонда, находящегося в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств.

<sup>20</sup> Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

Первоначальная редакция данной статьи устанавливала следующее правило: «Жилищный фонд, закрепленный за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения либо переданный учреждениям в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого находится». Однако вскоре законодатель решил отойти от такого юридического подхода и установил прямо противоположенное правило. Законом от 23 декабря 1992 г. № 4199-1 ст. 18 Закона о приватизации была изложена (с учетом последующих уточняющих изменений) в следующей редакции: «При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений».

Если попытаться перевести соответствующую правовую норму на более понятный язык, то сложится следующая

картина вещей. В процессе приватизации государственных предприятий ведомственный жилищный фонд, закрепленный за такими предприятиями (числящийся на их балансе), не подлежал соответствующей приватизации путем передачи его в частную собственность вновь создаваемых юридических лиц. Указанный жилищный фонд подлежал передаче в ведение органов местного самоуправления по месту своего нахождения (в муниципальную собственность). Граждане, проживающие в ведомственном жилищном фонде, по сути, становились социальными нанимателями и приобретали полный набор соответствующих прав и обязанностей, предоставляемых им жилищным законодательством, в том числе и право на бесплатную приватизацию занимаемого ими жилого помещения. Если в настоящее время граждане проживают в бывшем ведомственном жилом помещении, такие граждане занимают это помещение именно на основании договора социального найма.

Именно так и должно было происходить в теории. Однако реальная жизнь внесла свои коррективы в соответствующие юридические предписания. На практике весьма распространенными были случаи, когда в процессе приватизации государственных предприятий закрепленный за ними жилищный фонд в нарушение установленных правовых требований все же передавался в частную собственность вновь создаваемых юридических лиц и закреплялся на их балансе. С формальной точки зрения получалась очень интересная си-

туация. Правовым собственником такого жилого помещения становилось приватизированное юридическое лицо. На отношения сторон распространялись уже нормы о договоре не социального, а коммерческого найма. Как следствие этого, граждане, проживающие в таком жилом помещении, утрачивали право его приватизировать (ведь оно уже находилось в частной собственности). Юридическое лицо – наймодатель практически в любой момент могло выселить таких граждан в буквальном смысле на улицу, либо, как минимум, установить непомерно высокую ставку наемной платы.

Теперь же проиллюстрируем на конкретном судебном деле, рассмотренном Верховным Судом РФ, как следовало поступать гражданам, оказавшимся в подобной жилищно-правовой ситуации.

А. обратился в суд с иском к ООО «Газпром Трансгаз Самара», администрации городского округа Новокуйбышевск о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

Решением Новокуйбышевского городского суда Самарской области от 15 июня 2010 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 2 августа 2010 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В надзорной жалобе А. просил об отмене судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам

Верховного Суда РФ 5 апреля 2011 г. надзорную жалобу удовлетворила, указав следующее.

Руководствуясь положениями ст. 1 и 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», суд первой инстанции исходил из того, что спорное жилое помещение не относится к государственному или муниципальному жилищному фонду, в связи с чем приватизации не подлежит.

С таким выводом суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда.

Установлено, что дом, в котором располагается спорное жилое помещение, был построен как объект производственного назначения и находился на балансе государственного предприятия «Самаратрансгаз» газового предприятия «Газпром». На момент возникновения спорных правоотношений этот дом, состоящий из двух квартир, являлся жилым. Квартира № 1 передана в собственность Р. на основании договора передачи от 19 октября 1994 г., в связи с чем была списана с баланса предприятия.

Согласно письму государственного предприятия «Самаратрансгаз» газового концерна «Газпром» заместителю управляющего трестом № 25 от 7 октября 1992 г. спорное жилое помещение (квартира № 2) выделено тресту № 25 для заселения с передачей на баланс треста.

На основании постановления администрации г. Новокуйбышевска Самарской области от 23 октября

1992 г. указанное жилое помещение предоставлено А. как очереднику треста № 25 на состав семьи из пяти человек, 27 октября 1992 г. ему выдан ордер.

Согласно письму ООО «Газпром Трансгаз Самара» от 26 ноября 2009 г. часть жилого дома, в котором расположено спорное жилое помещение, является собственностью ответчика на основании решения учредителя от 29 июня 1999 г. и акта приема-передачи имущества в уставный капитал от 1 июня 1999 г., о чем в ЕГРП 28 сентября 2005 г. внесена запись о регистрации.

Данный дом включен в акты оценки стоимости здания, учтенных при расчете уставного капитала РАО «Газпром» и расположенных на территории Самарской области.

В соответствии со ст. 47 ЖК РСФСР, действовавшего на момент предоставления жилого помещения истцам, единственным основанием для вселения в предоставленное гражданину жилое помещение является ордер, который выдавался на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда.

Основания и порядок признания ордера на жилое помещение недействительным устанавливались ч. 2 ст. 48 ЖК РСФСР, согласно которой требование о признании ордера недействительным могло быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи.

Такое требование заявлено не было, выданный А. ордер в установленном законом порядке оспорен не

был и недействительным не признан. Из этого следует, что А. и члены его семьи с момента вселения в спорное жилое помещение в 1992 г. приобрели право пользования им на условиях договора найма.

Это обстоятельство является юридически значимым для рассмотрения исковых требований, поскольку граждане, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных Законом, иным нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Кроме того, суд не учел, что Законом РФ от 23 декабря 1992 г. № 4199-І «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»» в ст. 18 названного Закона внесены изменения, в соответствии с которыми при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся

в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе и права на приватизацию жилья.

Указанной правовой нормой, подлежащей применению в системной взаимосвязи со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», не допускалось включение объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

В связи с этим факт включения объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственного или муниципального предприятий не должен влиять на жилищные права граждан, вселившихся и проживавших в жилых помещениях до приватизации, в том числе и на право бесплатной передачи жилья в собственность граждан.

Следовательно, А. не могло быть отказано в приватизации занимаемого жилого помещения.

Ссылка суда на то, что решением Новокуйбышевского городского суда от 22 марта 2010 г. отказано в удовлетворении исковых требований А. к ООО «Газпром Трансгаз Самара», ОАО «Газпром»

о признании недействительным акта приема-передачи имущества в уставный капитал от 1 июня 1999 г. в части передачи жилого помещения в виде части жилого дома спорной двухкомнатной квартиры и свидетельства о государственной регистрации права от 28 сентября 2005 г. необоснованна, поскольку данное обстоятельство правового значения для данного дела не имеет.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ судебные постановления отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции<sup>21</sup>.

Внимательное прочтение представленного судебного дела позволяет прийти к следующим выводам. Во-первых, даже если жилое помещение было незаконным образом включено в состав приватизированного предприятия, на отношения собственника и нанимателя такого жилого помещения нормы о договоре коммерческого найма не распространяются. Такое жилое помещение, с объективной точки зрения, будет продолжать находиться в найме социальном. Во-вторых, проживающий в жилом помещении наниматель имеет полное право на приватизацию занимаемого им жилья, т. е. на бесплатную передачу такого жилья в свою частную собственность. Наконец, в-третьих, если наниматель по каким-либо причинам не захочет приватизировать занимаемое им жи-

---

<sup>21</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 5 апреля 2011 г. № 46-В11-3 // Бюллетень ВС РФ. 2011. № 12.

лое помещение, это вовсе не будет означать, что указанный наниматель превратится (или останется) нанимателем коммерческим. Еще раз повторим, что проживание в бывшем ведомственном жилищном фонде возможно только на основании договора социального найма. Жилищный закон какой-либо альтернативы в этом вопросе не знает и не предусматривает.

Теперь немного усложним описываемую ситуацию. Представим, что юридическое лицо не только неправомерным образом приватизировало ведомственные жилые помещения, но и успело ими распорядиться (например, их продать). Формально юридическое лицо имеет на это полное право. Ведь оно значится собственником, а следовательно имеет полную юридическую возможность совершать со своей собственностью любые распорядительные акты. О том, как следует поступать гражданам, проживающим в таком «переуступленном» жилом помещении, будет хорошо видно на примере следующего судебного дела.

С. обратился в суд с иском к К. и Н. о прекращении права пользования жилым помещением – квартирой, сославшись на то, что приобрел эту квартиру у ЗАО «Донское» по договору купли-продажи от 27 апреля 2009 г., ответчики в ней зарегистрированы, но не проживают, членами его семьи не являются.

К. предъявила встречный иск, в котором просила признать договор купли-продажи квартиры от 27 апреля 2009 г., заключенный между С.

и ЗАО «Донское», недействительным и применить последствия недействительности сделки в связи с тем, что она проживала в квартире на основании договора социального найма и имеет право на ее приватизацию. Дополнительно просила суд признать незаконной регистрацию права собственности на эту квартиру за ЗАО «Донское», произведенную 11 февраля 2009 г., в связи с передачей квартиры ранее в муниципальную собственность и нахождением ее на балансе МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района.

Решением Труновского районного суда Ставропольского края от 14 февраля 2011 г. в первоначальном иске отказано, встречные иски удовлетворены.

Определением судебной коллегией по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 29 марта 2011 г. решение районного суда отменено, по делу принято новое решение об отказе во встречном иске и удовлетворении первоначальных исковых требований.

В надзорной жалобе К. просила об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 22 мая 2012 г. жалобу удовлетворила, указав следующее.

К. и Н. как работникам совхоза «Донской» было предоставлено жилое помещение.

В настоящее время К. временно проживает в

домовладении, принадлежащем В., по другому адресу. Н. отбывает наказание в исправительном учреждении Ставропольского края.

По сообщению Министерства имущественных отношений Ставропольского края спорная квартира принята в государственную собственность Ставропольского края на основании постановления губернатора Ставропольского края от 4 марта 1997 г. № 146. Эта квартира находилась на праве хозяйственного ведения на балансе ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района.

Решением Совета Труновского муниципального района Ставропольского края от 24 июня 2008 г. ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района принято в муниципальную собственность Труновского муниципального района Ставропольского края как имущественный комплекс на основании распоряжения правительства Ставропольского края № 128-рп от 21 мая 2008 г. В перечень имущества, состоящего на балансе ГУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» Труновского района, входила и спорная квартира.

10 декабря 2008 г. Советом Труновского муниципального района принято решение о передаче жилищного фонда в собственность муниципального образования Донского сельсовета, в том числе спорной квартиры.

Решением Совета муниципального образования Донского сельсовета Труновского района от 26 марта

2009 г. данная квартира из перечня передаваемого жилищного фонда исключена в связи с регистрацией 11 февраля 2009 г. права собственности на эту квартиру за ЗАО «Донское».

27 апреля 2009 г. между ЗАО «Донское» (продавец) и С. (покупатель) заключен договор купли-продажи названной квартиры. В договоре указано, что в данном жилом помещении зарегистрированы К. и Н.

Отказывая в удовлетворении исковых требований С. и удовлетворяя встречный иск К., признавая недействительным договор купли-продажи квартиры, а также незаконной государственную регистрацию права собственности на квартиру за ЗАО «Донское», суд первой инстанции исходил из того, что К. и Н. имеют право на приватизацию занимаемого ими на условиях социального найма жилого помещения (квартиры), находившегося в ведении совхоза «Донской», и преобразование совхоза в закрытое акционерное общество никак на это право не влияет.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении встречного иска К. и удовлетворении первоначального иска С. о прекращении права пользования жилым помещением, судебная коллегия исходила из того, что К. и Н. вселены в спорную квартиру без соблюдения требований норм материального права, договор социального найма жилого помещения с ними не заключался. Сам по себе факт регистрации ответчиков в указанной квартире и

оплаты ими коммунальных услуг не свидетельствует о заключении с ними договора социального найма жилого помещения и о приобретении ими прав на данную квартиру.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ не согласилась с такими выводами суда кассационной инстанции.

Как установлено судом первой инстанции, К. является ответственным квартиросъемщиком названного жилого помещения, зарегистрирована в нем по месту жительства, что подтверждается выпиской из лицевого счета МУП ЖКХ Труновского района. Согласно справкам администрации муниципального образования Донского сельсовета К. и Н. проживали в указанной квартире с 1975 г.

С марта 1976 г. по июль 1984 г. плата за жилое помещение удерживалась из заработной платы работника Н., а с августа 1984 г. – из заработной платы работника К., о чем свидетельствует письмо ЗАО «Донское».

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что К. и Н. были вселены в указанную квартиру на условиях социального найма, исполняли свои обязанности нанимателей жилого помещения.

Отсутствие договора социального найма жилого помещения, при фактическом вселении в предоставленную гражданину квартиру, проживании в ней, исполнении обязанностей нанимателя, само по

себе не свидетельствует о том, что у такого лица права пользования жилым помещением не возникло.

Статьей 18 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусматривалось, что при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Указанной правовой нормой, подлежащей применению в системной взаимосвязи со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», не допускалось включение объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

Следовательно, исключение спорной квартиры из перечня имущества, передаваемого в собственность муниципального образования Донского сельсовета в связи с регистрацией права собственности на эту квартиру за ЗАО «Донское», а затем переход права

собственности на это жилое помещение к С., не могут влиять на право пользования К. и Н. данным жилым помещением, в том числе на право бесплатной передачи жилья в собственность.

В связи с этим признан правильным вывод суда первой инстанции о том, что К. и Н. имеют право на приватизацию спорной квартиры, поэтому оснований для прекращения их права пользования квартирой не имеется.

Исходя из изложенного, правильным признан и вывод суда первой инстанции о недействительности договора купли-продажи спорной квартиры от 27 апреля 2009 г., заключенного между ЗАО «Донское» и С. Кроме того, суд первой инстанции в силу отсутствия доказательств, подтверждающих право собственности ЗАО «Донское» на указанное жилое помещение в соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» пришел к правильному выводу о незаконности государственной регистрации за ЗАО «Донское» права собственности на эту квартиру.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определение краевого суда отменила, решение районного суда оставила в силе<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 22 мая 2012 г. № 19-В12-4 // Бюллетень ВС РФ. 2012. № 12. Еще раз данная правовая позиция была отражена в Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 29 апреля 2014 г. № 14-КГ14-4 // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 2.

Завершая рассмотрение вопросов, связанных с проживанием в бывшем ведомственном жилищном фонде, хотелось бы остановиться еще на одном частном аспекте. Практике известны ситуации, когда граждане, получая на руки решение суда о допустимости приватизации занимаемых ими жилых помещений, когда-то незаконно включенных в состав приватизированных предприятий (как в вышеописанных примерах), сталкивались с проблемой юридической невозможности исполнения такого судебного решения. Конечно причины такой невозможности могли быть самыми различными. Мы остановимся только на одной из них, наиболее распространенной на практике. А для этого необходимо обратиться к очередному судебному делу.

Ф. обратилась в суд с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности на конкретное жилое помещение и требованием обязать ответчика произвести такую регистрацию.

По делу установлено, что вступившим в законную силу решением суда за Ф. признано право собственности на жилое помещение в порядке приватизации. В государственной регистрации права собственности на данную квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отказано

на основании абзаца одиннадцатого п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) содержатся сведения о государственной регистрации права собственности на весь жилой дом, в котором расположена данная квартира, за организацией (ОАО), т. е. имеются противоречия между заявленными и зарегистрированными правами.

Разрешая дело и удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из того, что отказ в государственной регистрации права собственности Ф. на жилое помещение нарушает ее права, установленные ранее вынесенным решением суда, вступившим в законную силу. Имеющаяся в ЕГРП запись о государственной регистрации права собственности ОАО (ответчика по делу) на весь жилой дом не является препятствием для регистрации права собственности на конкретную квартиру в этом жилом доме.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявления, указал, что поскольку ОАО является собственником всего жилого дома, а, следовательно, – собственником всех помещений в данном доме, регистрация права собственности Ф. на указанное жилое помещение без регистрации прекращения права собственности

на него ОАО невозможна; наличие противоречий между зарегистрированными правами и правами, заявленными на государственную регистрацию, в том числе и на основании судебного акта, является основанием для отказа в государственной регистрации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда, оставив в силе решение суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Согласно ст. 17 указанного Закона основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в частности, вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно ст. 13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного

самоуправления, должностных лиц, граждан и организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Таким образом, ранее вынесенное решение суда по делу по иску Ф. к ОАО о признании права собственности на жилое помещение, вступившее в законную силу, подлежало безусловному исполнению и являлось самостоятельным основанием, как для государственной регистрации права на указанное имущество, так и для погашения регистратором соответствующей записи в отношении этого имущества.

Кроме того, из материалов дела видно, что решение суда о признании за Ф. права собственности на жилое помещение в порядке приватизации, было разъяснено тем же судом и указано, что спорное жилое помещение относится к жилищному фонду, подлежащему бесплатной приватизации, в связи с чем переход права на указанную квартиру от ОАО к Ф. подлежит государственной регистрации.

При наличии таких обстоятельств у суда кассационной инстанции не имелось законных оснований для отмены постановленного по делу решения суда, которым заявленное требование удовлетворено правомерно<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Обзор законодательства и судебной практики ВС РФ за третий квартал 2009 г. // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 2.

## *II. Проживание в помещениях общежитий*

Многое, о чем говорилось выше относительно проживания в бывшем ведомственном жилищном фонде, относится и к проживанию в бывших общежитиях. Прямой юридической нормой, которая посвящена регламентации соответствующего вопроса, является ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>24</sup>. Данная статья устанавливает, что «к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма»<sup>25</sup>.

Содержание этой нормы жилищного законодательства

---

<sup>24</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.

<sup>25</sup> Весьма интересную информацию об особенностях применения данной правовой нормы можно найти в Постановлении Конституционного Суда РФ от 11 апреля 2011 г. № 4-П «По делу о проверке конституционности статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой граждан А.С. Епанечникова и Е.Ю. Епанечниковой».

означает, что в процессе приватизации государственных предприятий закрепленный за ними жилищный фонд в виде общежитий не подлежал включению в состав приватизируемого имущественного комплекса. Такие общежития должны были быть переданы в ведение органов местного самоуправления по месту своего нахождения (в муниципальную собственность)<sup>26</sup>. На граждан, проживающих в соответствующих теперь уже бывших общежитиях, должны распространяться не нормы о договоре найма специализированных жилых помещений, а нормы о договоре социального найма. Жильцы бывших общежитий приватизированных предприятий являются полноценными социальными нанимателями с полным набором тех прав и обязанностей, которые предоставляет и гарантирует им жилищный закон. В этом плане жилищно-правовое положение жильцов бывших общежитий аналогично соответствующему положению жильцов бывшего ведомственного жилищного фонда.

Достаточно развернутое и обстоятельное толкование ст. 7 Вводного закона в свете возможности самостоятельной приватизации такими гражданами занимаемых ими жилых

---

<sup>26</sup> Однако это вовсе не означает, что частному юридическому лицу в принципе на праве собственности не могут принадлежать помещения общежитий. Соответствующую информацию см. в документе под названием «Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных федеральных законов», утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23 ноября 2005 г. (ответ на вопрос № 22) // Бюллетень ВС РФ. 2006. № 3.

помещений содержится в Обзоре законодательства и судебной практики ВС РФ за первый квартал 2006 г. В данном документе отмечается, в частности, следующее.

Статьей 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Исходя из ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного

кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Следовательно, граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ответ на вопрос № 20)<sup>27</sup>.

Однако не надо забывать, что указанное разъяснение ВС РФ – это только отражение того, как данные общественные отношения должны складываться в идеале. В реальной

---

<sup>27</sup> Бюллетень ВС РФ. 2006. № 9.

жизни все может быть с точностью до наоборот. Практике известны многочисленные случаи, когда здания общежитий, закрепленные за государственными (муниципальными) предприятиями, неправомерным образом включались в состав приватизированных предприятий, и на которые указанные предприятия (вновь образованные юридические лица) приобретали полноценное право собственности со всеми теми негативными социальными и юридическими последствиями, о которых подробно говорилось выше. Нижеприведенный судебный прецедент с наглядностью продемонстрирует, в каком юридическом ключе указанная жилищно-правовая ситуация должна быть разрешена.

М. обратилась в суд с иском к ОАО «Компания «ЮНИМИЛК», Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Самарской области, Министерству имущественных отношений Самарской области, Российскому фонду федерального имущества о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

В обоснование заявленного требования истица указала, что с 1988 г. по настоящее время проживает в комнате общежития. Указанное жилое помещение предоставлено ей государственным предприятием «Куйбышевский молочный комбинат» в связи с трудовыми отношениями. В ходе приватизации в 1993 г. этого государственного предприятия

в уставный капитал образуемого на тот период АОТ «Самаралакто» (в настоящее время – филиал «Молочный комбинат «Самаралакто» ОАО «Компания «ЮНИМИЛК»)) включено здание общежития по указанному адресу, чем нарушены требования законодательства. С 2004 г. ответчик настаивает на заключении с ней договора коммерческого найма занимаемой квартиры.

Решением Промышленного районного суда г. Самары от 22 августа 2008 г. в удовлетворении исковых требований М. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 21 октября 2008 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе М. ставила вопрос об отмене вынесенных по делу судебных постановлений как незаконных.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 28 июля 2009 г. жалобу удовлетворила, указав следующее.

Разрешая дело и отказывая в иске, судебные инстанции, руководствуясь положениями ст. 1, 2 и 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», запрещающих приватизацию жилых помещений, находящихся в общежитиях, исходили из того, что занимаемое истицей жилое помещение расположено в здании, имеющим статус общежития и относится к частному жилищному

фонду, в то время как приватизации подлежат жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда; право собственности ОАО «Компания «ЮНИМИЛК» в отношении общежития как объекта недвижимости зарегистрировано в установленном порядке. Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 31 января 2008 г. оставлен без изменения судебный акт Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда, которым отказано в применении последствий недействительности ничтожной сделки приватизации имущественного комплекса «Куйбышевский молочный комбинат» в части включения в уставный капитал АООТ «Самаралакто» здания общежития.

С выводами судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Как следует из материалов дела, М. с 1988 г. проживает в комнате общежития.

19 августа 1993 г. между Фондом имущества Самарской области и АООТ «Самаралакто» заключен договор, по которому АООТ «Самаралакто» передано в качестве уставного капитала имущество в соответствии с утвержденным планом приватизации, в том числе и здание общежития. Право собственности на здание общежития зарегистрировано ГУ ФРС по Самарской области 7 октября 2004 г.

В соответствии со ст. 18 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в

Российской Федерации» при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе и права на приватизацию жилья.

Норма, содержащая запрет на приватизацию в составе имущественного комплекса унитарного предприятия жилищного фонда и объектов его инфраструктуры, установлена и в ст. 30 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Указанными нормами, подлежащими применению в системной взаимосвязи со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которая предусматривает право каждого гражданина, занимающего жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде на приватизацию указанных помещений, не допускалось включение объектов жилищного фонда, к которому относятся и общежития, в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты

подлежали передаче в муниципальную собственность.

Поэтому включение жилого дома государственного и муниципального предприятия в состав приватизируемого имущества не должно влиять на жилищные права граждан, вселившихся и проживающих в данных жилых помещениях до приватизации, в том числе и на право бесплатной передачи жилья в собственность граждан на основании ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Промышленного районного суда г. Самары, определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда отменила, направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции<sup>28</sup>.

### ***III. Проживание в служебных жилых помещениях***

Как это ни странно звучит, но вопрос о юридическом режиме служебных жилых помещений бывших государствен-

---

<sup>28</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 28 июля 2009 г. № 46-В09-21 // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 4. Также достаточно интересный материал по данному вопросу содержится в определениях ВС РФ от 26 января 2010 г. № 5-В09-142 и от 28 июля 2009 г. № 77-В09-5. В последнем документе анализируется правовая возможность приватизации жилых помещений в бывших общежитиях, устроенных по системе «койко-место».

ных, а в настоящее время приватизированных (частных) юридических лиц совершенно не урегулирован нормами позитивного законодательства<sup>29</sup>. Однако прямые предписания по этому поводу содержатся в Обзоре законодательства и судебной практики ВС РФ за первый квартал 2006 г. ВС РФ дает следующие указания.

Статьей 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

---

<sup>29</sup> Не путать с юридической регламентацией правового режима действующих служебных жилых помещений. Например, ст. 93 ЖК РФ устанавливает, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Исходя из положений ст. 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» служебные жилые помещения не подлежат приватизации.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения.

Следовательно, при передаче в муниципальную собственность указанные жилые помещения утрачивают статус служебных и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Поэтому граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь положениями ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, служебные жилые помещения, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а впоследствии были переданы в муниципальную собственность, могут быть приобретены гражданами в собственность в порядке приватизации (ответ на вопрос

В практической же деятельности ВС РФ указанное общее разъяснение получило следующее юридическое воплощение.

В., Е., А. обратились в суд с иском к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы и территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

В обоснование иска указали, что В. в связи с его работой в государственном учреждении, находящемся в ведении Министерства обороны РФ, на состав семьи из четырех человек (он, его жена Л., сын А. и дочь Е.) был выдан служебный ордер на право занятия трехкомнатной квартиры. На основании служебного ордера истцы были зарегистрированы в квартире, в отношении которой возник спор.

В 1995 г. В. уволился из государственного учреждения.

На момент рассмотрения дела в суде истцы продолжали проживать в спорной квартире. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий семья истца не состояла, свое право на однократную бесплатную приватизацию занимаемого жилого помещения истцы не реализовали.

В соответствии с Постановлением Правительства

---

<sup>30</sup> Бюллетень ВС РФ. 2006. № 9.

Москвы от 19 июля 2005 г. № 536-1111 «О приеме ведомственного жилищного фонда и объектов инженерного и коммунального назначения Министерства обороны Российской Федерации в собственность города Москвы в 2005–2006 годах» и распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 6 июня 2006 г. жилой многоквартирный дом, в котором находится спорное жилое помещение, с 1 июля 2007 г. передан от Министерства обороны РФ в собственность г. Москвы.

В связи с передачей в государственную собственность г. Москвы объектов жилого фонда, относящихся к федеральной собственности и находящихся в оперативном управлении государственного учреждения, находящееся в ведении Министерства обороны РФ государственное учреждение было расформировано.

Истцы не могли реализовать свое право на приватизацию жилого помещения в связи с тем, что Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в ответ на их обращение по вопросу приватизации сообщил, что занимаемая истцами квартира является служебной и приватизации не подлежит, решение об исключении ее из числа служебных жилых помещений органами исполнительной власти не предпринималось.

Решением районного суда, оставленным без изменения определением суда второй инстанции, в

удовлетворении иска отказано.

Обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы В. судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила вынесенные судебные постановления в кассационном порядке, поскольку судами при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального права.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд с учетом положений постановления Правительства Москвы от 5 августа 2008 г. № 711-ПП «О порядке использования жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, ранее предоставленных гражданам по договорам субаренды или в качестве служебных жилых помещений» исходил из того, что право собственности г. Москвы на спорное жилое помещение на момент рассмотрения дела в суде зарегистрировано не было, решение об исключении занимаемой истцами квартиры из числа служебных жилых помещений органом исполнительной власти не издавалось, т. е. правовой режим спорной квартиры изменен не был. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий семья В. не состояла, поэтому права на предоставление занимаемого жилого помещения по договору социального найма и, соответственно, на его приватизацию не имела.

С данными выводами согласился суд второй инстанции.

Вместе с тем ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г.

№ 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Согласно ст. 4 названного Закона не подлежат приватизации служебные жилые помещения.

Исходя из положений ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Верховный Суд РФ в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2006 г. (вопрос 21), разъяснил следующее.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения.

Следовательно, при передаче в муниципальную собственность такие жилые помещения утрачивают статус служебных и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, поэтому граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность в соответствии с положениями ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, служебные жилые помещения, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а впоследствии были переданы в муниципальную собственность, могут быть приобретены гражданами в собственность в порядке приватизации.

Приведенные выше разъяснения Верховного Суда РФ судом при разрешении спора применительно к правоотношениям сторон учтены не были, как не было учтено и то обстоятельство, что отсутствие решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, так как их реализация не

может быть поставлена в зависимость от оформления уполномоченными органами этого документа.

Следовательно, спорное жилое помещение после передачи в собственность г. Москвы утратило статус служебного, поэтому к нему применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Истцы же, проживающие в спорном жилом помещении на момент передачи его из федеральной собственности в собственность г. Москвы, приобрели право пользования им на условиях договора социального найма и в соответствии с положениями ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» имели право приобрести его в собственность, в связи с чем их иск следовало признать обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены, Судебная коллегия, отменяя судебные постановления, приняла новое решение, не передавая дело для нового рассмотрения, и удовлетворила иск В., Е., А., поскольку судебными инстанциями допущена ошибка в применении и толковании норм материального права.

За истцами признано право общей долевой собственности в порядке приватизации на спорную квартиру по  $\frac{1}{3}$ доли за каждым<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> Обзор судебной практики ВС РФ за второй квартал 2013 г. // Бюллетень ВС

В завершение настоящего подраздела хотелось бы остановиться еще на одном частном, но заслуживающим самого пристального внимания аспекте. Дело в том, что единственным юридическим основанием заключения договора социального найма и фактического вселения в жилое помещение является ордер на данное жилое помещение, или, как он теперь именуется в новом жилищном законодательстве, – решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма (ст. 57 ЖК РФ). Иных правовых оснований для заселения жилого помещения в рамках договора социального найма законодательство не предусматривает. Именно это обстоятельство и объясняет (с юридической точки зрения), почему предоставление новых жилых помещений по договорам социального найма в настоящее время – явление, увы, весьма редкое. Хотя реальные причины такого положения вещей естественно скрываются не в юридической, а в социально-экономической плоскости. Собственником же жилого помещения (опять-таки с юридической точки зрения) стать намного проще, так как гражданское законодательство предусматривает достаточно много правовых оснований приобретения соответствующего права собственности (приватизация, купля-продажа, наследование и много другое).

Однако данная негативная черта, характеризующая договор социального найма, как это ни странно звучит, имеет

и свои плюсы. И они заключаются в том, что как ордер на жилое помещение, так и заключенный на его основе договор социального найма намного меньше подвержены такому негативному гражданско-правовому явлению, как признание сделки недействительной. Тот же самый собственник жилого помещения в этом плане находится в менее выгодном правовом положении. Если в современной судебной практике споры о признании ордера (договора социального найма) недействительным встречаются крайне редко, то споры о признании различных гражданско-правовых сделок недействительными, в силу которых лица вроде бы как становятся собственниками жилых помещений, встречаются с такой «завидной» регулярностью, что, наверное, с полной уверенностью отметим, что споры подобного рода в настоящее время являются одной из самых распространенных категорий гражданско-правовых притязаний. Условно можно сказать и так: социальный наниматель имеет право на более спокойное проживание в своем жилом помещении, потому что у него есть твердая уверенность в том, что правовое основание его проживания вряд ли кто-нибудь и когда-нибудь оспорит. А у собственника такой уверенности нет, и не может быть, что называется, по определению. Ведь даже если собственник жилья совершит на первый взгляд юридически безупречную гражданско-правовую сделку, зарегистрирует в установленном порядке свое право собственности, получит необходимые правоустанавливающие доку-

менты, регистрируется по месту жительства в приобретенном им жилом помещении, все это тем не менее не будет на сто процентов гарантировать абсолютность, неприкосновенность, неоспариваемость и священность приобретенного права. Как это ни грубо звучит, но собственник жилого помещения, по крайней мере потенциально, практически всегда живет в юридически подвешенном состоянии, и практика современного гражданского оборота, к сожалению, очень часто наглядно подтверждает этот тезис.

## ***Б. Право собственности***

Социально-правовое значение и положение собственника жилого помещения будет существенным образом отличаться от юридического положения лица, занимающего жилое помещение по договору социального найма. Если социальный наниматель является только производным владельцем и пользователем жилья, то с собственником дело обстоит иначе. Собственник жилого помещения является полноценным и полноправным хозяином принадлежащего ему жилья. Такое жилое помещение принадлежит именно собственнику и никому иному. Для собственника жилья (в отличие от социального нанимателя) нет такой фигуры, как наймода-тель или арендодатель. Собственник напрямую воздействует на принадлежащее ему жилое помещение, не нуждаясь в получении чьего-либо согласия или разрешения. Используя

юридические формулы, применяемые в европейских гражданских кодификациях при описании собственности и права собственности, можно сказать, что собственник жилого помещения имеет право пользоваться и распоряжаться вещью наиболее полным образом, при условии соблюдения запретов пользования, установленных законами (ст. 544 Французского гражданского кодекса)<sup>32</sup>, собственник жилья имеет полномочия распоряжаться субстанцией вещи и доходами от нее по своему произволу (§ 354 Австрийского гражданского уложения)<sup>33</sup>, собственник жилого помещения может в той мере, в какой тому не препятствует закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое воздействие со стороны других лиц (§ 903 Германского Гражданского уложения)<sup>34</sup>, собственник жилья имеет возможность свободно распоряжаться вещью, устранять другого от вещи и от пользования ею, сохраняя при этом уважение к закону и к праву другого лица (§ 74 Гражданского кодекса Восточной Галиции)<sup>35</sup>. Наконец, можно перефразировать ст. 755 проекта Гражданского уложения Рос-

---

<sup>32</sup> Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / Пер. с фр. В. Захватаева; отв. ред. А. Довгерт. Киев: Истина, 2006. С. 232.

<sup>33</sup> Общее гражданское уложение Австрийской Республики: Пер. с нем. / Под ред. Л. Шарингера и Л. Шпехта. М.: Статут, 2013. С. 116.

<sup>34</sup> Гражданское уложение Германии: Пер. с нем. / Науч. ред. А.Л. Маковский. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 257.

<sup>35</sup> Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г. / Пер. с лат. А. Гужвы; под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. М.: Статут; Одесса, 2013. С. 145.

сийской Империи и сказать, что собственник жилого помещения имеет право полного и исключительного господства над имуществом, насколько это право не ограничено законом и правами других лиц<sup>36</sup>.

Из всего сказанного следует, что несмотря на то, что и собственник жилого помещения и социальный наниматель пользуются принадлежащими им жилыми помещениями на бессрочной основе, между их правовыми положениями проходит глубочайшая пропасть. Если говорить о праве собственности, то с объективной точки зрения жилое помещение принадлежит именно собственнику и никому иному. Социальный же наниматель проживает в юридически чужом для него жилом помещении. Еще раз повторим, что предметом договора социального найма могут быть исключительно жилые помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. С субъективной точки зрения собственник жилья относится к такому жилью как к своему, относится к нему исключительно как к своей вещи. Социальный наниматель, напротив, понимает, что данное жилое помещение ему не принадлежит. Хочет он того или нет, но социальный наниматель постоянно должен помнить о фигуре наймодателя (истинного собственника жилья), учитывать

---

<sup>36</sup> Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / Под ред. И.М. Тютрюмова; сост. А.Л. Саатчиан. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 33.

его права и законные интересы<sup>37</sup>.

А как следствие этого, собственник жилого помещения приобретает практически неограниченные возможности по совершению с принадлежащим ему жилым помещением всевозможных гражданско-правовых сделок. Например, собственник может указанное жилое помещение продать, подарить, заложить. Жилое помещение может стать предметом завещания. Социальный же наниматель таких правовых возможностей практически лишен. Ввиду того, что социальный наниматель не является собственником занимаемого им жилого помещения и вспоминая известную юридическую формулу о том, что «никто не может передать другому больше прав чем имеет сам», необходимо констатировать, что в содержание правовых возможностей нанимателя по общему правилу не входят такие юридические возможности, как совершение с жилым помещением распорядительных актов. Такие жилые помещения практически закрыты для мира динамичного гражданского оборота.

Теперь более подробно о праве собственности на жилое помещение. Первый фактор, на котором необходимо акцентировать особое внимание и который имеет принципиальнейшее значение, связан с тем, что любое жилое помещение, вне зависимости от того, идет ли речь о комнате в коммунальной квартире, отдельной изолированной квартире или

---

<sup>37</sup> Подробнее см.: Крашенинников П.В. Приватизация жилья. Права граждан до и после приватизации. М.: Статут, 2006.

индивидуальном жилом доме, является объектом недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ). А раз это так, то всевозможные юридические модификации, которые могут происходить в праве собственности на жилые помещения (в более широком плане – любом объекте недвижимости), подлежат обязательной государственной регистрации. Статья 131 ГК РФ по этому поводу прямо устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Статья 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>38</sup>, конкретизируя данное законодательное положение, императивно указывает, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а само зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Иными словами содержание этих, в принципе достаточно широко известных, правовых предписаний означает, что по общему правилу лицо становится юридическим собственником жилого помещения (объекта недвижимости) только с момента государственной регистрации такого права. Без

---

<sup>38</sup> СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

государственной регистрации право собственности возникнуть не может.

Приведем банальный пример. Продавец (официально зарегистрированный собственник жилого помещения) свое жилое помещение продает. Между продавцом и покупателем заключен договор купли-продажи. Такой договор нотариально удостоверен. Деньги за жилое помещение оплачены в полном объеме. Жилое помещение передано от продавца к покупателю по акту приема-передачи. Покупатель фактически вселяется в жилое помещение, проживает в нем, возможно даже сделал необходимый ремонт. Теоретически покупатель сможет даже зарегистрироваться по месту жительства в приобретенном им жилье. Однако ответим на главный вопрос: стал ли покупатель (приобретатель) юридическим собственником жилья? Ответ однозначный и категоричный – собственником он не стал. Без проведения необходимой процедуры государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права собственности указанное право собственности, соответственно, не может возникнуть, перейти или прекратиться. Выражаясь теоретическим языком, можно сказать так, что государственная регистрация является важнейшим юридическим фактом в последовательной цепочке иных юридических фактов, стоящих на пути приобретения права собственности на определенный объект недвижимости. Возвращаясь к рассмотренному примеру, все это будет говорить о том, что приобретатель квар-

тиры в лучшем случае будет являться только фактическим владельцем и пользователем жилого помещения, но никак не его собственником. Его владение будет законным, но недостаточным для приобретения полноценного права собственности. Только государственная регистрация фактического владельца (фактического собственника) сможет сделать собственником юридическим.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

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

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