

УДК 347

DOI: 10.17223/22253513/30/18

М.Н. Рахвалова

КАТЕГОРИИ ТИТУЛЬНЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ ЧАСТНОГО ПРАВА И ИХ ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Проанализировано жилищное законодательство в части полноты исследования правового положения отдельных категорий пользователей жилых помещений как участников гражданских и жилищных отношений. Определены направления дальнейшего изучения понятия и содержания жилищных отношений.

Ключевые слова: жилищные отношения, жилое помещение, жилищное законодательство.

Из 14,8 млн гражданских дел, рассмотренных в 2017 г. судами общей юрисдикции, более 5,8 млн, или 39%, составили жилищные споры. По мнению советника Althaus Group Сусанны Киракосян, такое большое количество жилищных споров можно объяснить в том числе обилием некачественных нормативных актов, которые постоянно изменяются. «Жилищные нормы не понимают и не принимают не только потребители, но и профессионалы. Результат – судебный спор» [1].

Жилищный кодекс РФ, принятый Государственной Думой 22 декабря 2004 г. (далее – ЖК РФ), стал новым этапом в развитии жилищного законодательства, на него возлагались большие надежды, прежде всего правоприменителя. Но, к сожалению, далеко не все надежды оправдались. Неслучайно за 13 лет, прошедших со времени введения кодекса в действие, принято 69 законов о внесении в него изменений. Появление этого акта, к сожалению, не лишено недостатков, заставило вновь обратиться к исследованию многих, известных и ранее, дискуссионных вопросов, а также поставило перед доктриной и правоприменителями иные задачи.

Сегодня, по прошествии семнадцати лет, можно констатировать, что одним из вопросов, нуждающихся в переосмыслении, по-прежнему является вопрос о необходимости нового, всесторонне осмысленного, научно обоснованного подхода к исследованию понятия и признаков жилищных отношений на основе баланса гражданского, жилищного, семейного, земельного законодательства. По-прежнему не выработан единый понятийный аппарат.

Пробельностью отличается законодательство и в части регламентирования правового положения всех участников жилищных правоотношений, среди которых особую, многочисленную группу составляют титульные пользователи жилых помещений (далее – пользователи). Актуальность данной проблемы уже обозначалась в предыдущих публикациях [2. С. 111–

112]. За истекшее десятилетие исследователями были предприняты попытки сформулировать понятие «жилищные отношения» [3; 4, С. 33–36], определить их место в системе правовых отношений, а также более детально исследовать объект жилищных прав – жилое помещение, правовое положение отдельных категорий титульных пользователей жилых помещений и тенденции развития жилищного законодательства.

На сегодняшний день можно назвать более двадцати категорий титульных пользователей жилых помещений, права которых в отношении находящегося у них помещения, в свою очередь, также нуждаются в классификации. В ГК РФ названо семь категорий пользователей жилых помещений и в разной степени детализации определено их жилищно-правовое положение: это собственники жилых помещений (ст. 288 ГК РФ) и члены их семей (ст. 292 ГК РФ); наниматели по договорам социального и коммерческого найма (гл. 35 ГК РФ); граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору социального (к ним же следует отнести и членов семьи нанимателя, упоминаемых в ст. 672 ЖК РФ) и коммерческого найма (ст.ст. 677, 679, 680, 686–688 ГК РФ); поднаниматели (ст. 685 ГК РФ); временные жильцы (ст. 680 ГК РФ). Кроме того, законодатель упоминает об опекунах и попечителях (ст. 36 ГК РФ), а также о пользователях по договору ссуды (гл. 36 ГК РФ). Что касается найма жилого помещения, то в ГК РФ законодатель формулирует общие правила для двух видов этого договора – социального и коммерческого найма – и отсылает к ЖК РФ в части регулирования права пользования помещением, предоставленным на условиях социального найма. Безусловно, правовое положение пользователей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма имеет существенные отличия.

В специальном нормативном акте – Жилищном кодексе Российской Федерации – в качестве пользователей жилых помещений, уже известных нам по ГК РФ, названы собственники этих помещений (ст. 30), наниматели по договору социального найма (гл. 8), поднаниматели (ст.ст. 76–79) и временные жильцы (ст. 80), которые могут быть вселены нанимателями, которым помещение предоставлено на условиях социального найма (нормы, определяющие правовое положение временных жильцов и поднанимателей, расположены в гл. 8).

В ЖК РФ, как и в ГК РФ, в качестве пользователей жилого помещения названы члены семьи собственника этого помещения (ст. 30 ЖК РФ). Но если в ГК РФ законодатель не определяет качественный состав этой группы пользователей, то согласно ст. 30 ЖК РФ к числу членов семьи собственника отнесены его супруг, дети и родители. Кроме того, членами семьи в исключительных случаях могут быть признаны и другие родственники. Около десяти категорий родственников названо в ГК РФ применительно к наследованию по закону (ст.ст. 1142–1145). Если рассматривать понятие родства, то, помимо детей и родителей, к родственникам можно отнести еще около двадцати категорий граждан. К членам семьи собственника могут быть отнесены и нетрудоспособные иждивенцы, вселенные собственником в качестве членов его семьи. По-прежнему весьма условными явля-

ются критерии применения к вселяемому понятия «член семьи», что неизбежно на фоне отсутствия в российском законодательстве дефиниции понятия семьи [5. С. 8–13].

В ЖК РФ применительно к социальному найму законодатель закрепил право нанимателя на вселение в занимаемое помещение любых граждан в качестве членов своей семьи, причем содержание ст. 69 противоречит содержанию ст. 70 этого же акта, согласно которой наниматель вселяет в занимаемое жилое помещение других граждан только в качестве членов своей семьи. При этом состав семьи нанимателя определен иначе, нежели состав семьи собственника. К членам семьи нанимателя относятся его супруг, дети и родители. Для признания в качестве таковых других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, а в исключительных случаях и иных лиц, помимо условия вселения их в качестве членов семьи необходимо также ведение общего хозяйства с собственником. Как и при определении принадлежности гражданина к составу семьи собственника помещения, призрачным является такой признак, как ведение общего хозяйства. На момент вселения о нем еще рано говорить, а после вселения наличие или отсутствие совместного хозяйства при социальном найме уже правовых последствий в виде прекращения права пользования и выселения такого гражданина не влечет. Какую смысловую нагрузку несет эта норма? Скорее, этот признак мог бы учитываться при более позднем решении вопроса о приобретении вселенным статуса члена семьи.

Рассматриваемые вопросы представляются весьма важными, так как признание членом семьи нанимателя существенно меняет жилищно-правовое положение вселенного гражданина. Он приобретает равные с нанимателем права и обязанности (п. 2 ст. 69 ЖК РФ). В этом отношении более удачной представляется редакция ч. 2 ст. 53 ЖК РСФСР 1983 г., согласно которой «...в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с ним и ведут с ним общее хозяйство». Решать вопрос о признании вселенного гражданина членом семьи нанимателя уже после его вселения с учетом отношений, сложившихся между ним и ранее проживавшими в этом помещении гражданами, было рекомендовано и в Постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 03 апреля 1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (п. 7). При этом учитывались многие аспекты, в том числе и ведение общего хозяйства.

Помимо категорий титульных пользователей жилых помещений, упомянутых в ГК РФ, в ЖК РФ названы и другие: бывшие члены семьи собственника [6. С. 145–147]; бывшие члены семьи нанимателя; наниматели жилых помещений из специализированных жилищных фондов; члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов до полной выплаты ими пая и члены их семей (кого в этом случае следует считать членами семьи, законодатель не упоминает).

При разработке первой части ГК РФ существовали две взаимоисключающие позиции по вопросу о правовом положении членов семьи соб-

ственника. Согласно первой право собственника не должно было зависеть от наличия или отсутствия проживающих в помещении членов его семьи. Вторая предлагала учитывать интересы членов семьи и сохранять за ними право пользования при отчуждении собственником этого помещения. Приоритет был отдан второй точке зрения, но в 2004 г. законодатель обратил внимание на первую позицию. Введение в действие ЖК РФ (ст. 31) и действующая редакция п. 4 ст. 292 ГК РФ свидетельствуют о том, что право этой категории пользователей утратило характер вещного, сегодня оно полностью зависит от наличия права собственности на помещение. Данное правило не распространяется на бывших членов семьи собственника помещения, имевших право на его приватизацию и отказавшихся от реализации этого права [7. С. 232–236]. Вещный характер права на жилое помещение для указанной категории пользователей сохранен, на что еще раз обратил внимание и Конституционный Суд РФ [8].

Представляется, что по аналогии логично это правило распространять и на членов семьи собственника жилого помещения. При этом действующее законодательство не предполагает включения в договор передачи жилого помещения сведений об этой категории пользователей. Поскольку приватизация жилых помещений сохраняется, имеет смысл ч. 2 ст. 7 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» дополнить положением о необходимости включения в договор указания на наличие в этом помещении данной категории членов семьи собственника, наделяемых особым правовым статусом [6. С. 145–147].

Рамочный характер по-прежнему носят ст.ст. 33 и 34 ЖК РФ, в которых впервые в российском законодательстве в качестве титульных пользователей жилых помещений названы отказополучатели и получатели ренты. Как следует из содержания ст. 33 ЖК РФ, они пользуются данным жилым помещением «наравне с собственником». Но может ли идти речь о равенстве прав собственника и любого иного пользователя? В отечественной литературе исследовалась категория «проживание», уходящая своими корнями в римское право [9]; по всей видимости, «пользование» и «проживание» должны соотноситься как общее и частное, но, очевидно, норма права должна быть сформулирована таким образом, чтобы при применении не возникало нескольких вариантов ее толкования и необходимости обращения к доктринальному толкованию.

Представляется, что сегодня можно говорить о самостоятельном, не зависящем от кого бы то ни было праве пользования жилым помещением только в отношении его собственника. Ограничение права собственности допустимо лишь в силу закона, пределы права собственности на жилое помещение определены прежде всего его целевым назначением (ст. 17 ЖК РФ). Для всех остальных категорий пользователей характерно либо наличие зависимого от права собственника права пользования (например, поднайматели, временные жильцы), либо сочетание в разной степени элементов самостоятельности и зависимости этого права (в частности, в отношении отказополучателей и получателей ренты). По определению не может в пол-

ной мере совпадать объем прав и обязанностей в отношении жилого помещения собственника и любой иной категории пользователей.

Отметим, что и в законодательстве отчетливо прослеживается тенденция укрепления позиций собственника, о чем свидетельствует содержание действующей редакции п. 2 ст. 292 ГК РФ, п. 4 ст. 31 ЖК РФ. Но по завершении реформы гражданского законодательства возможно изменение этой тенденции [10, С. 135–139]. Поддерживая необходимость корректировки перечня ограниченных вещных прав (ст. 216 ГК РФ), возникают сомнения в корректности содержания относительно нового для современного российского законодательства права личного пользования, а также нелогичным представляется круг пользователей жилых помещений, в отношении которых законодатель предполагает данное право установить.

Согласно Проекту изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации о правах членов семьи собственника жилого помещения (далее – Проект) предлагается различать членов семьи собственника и бывших членов его семьи, перед которыми у собственника отсутствуют алиментные обязанности и в отношении которых он несет такие обязанности. Если сегодня право пользования жилым помещением собственника может быть сохранено за бывшим членом его семьи при определенных условиях не только по соглашению с собственником, но и по решению суда, согласно Проекту предлагается оставить только первый вариант. Это изменение направлено на укрепление позиций собственника.

Тот же, перед кем собственник сохраняет такую обязанность, будет наделен правом пользования жилым помещением на весь период сохранения этой обязанности в силу закона (ст.ст. 298-3, 302-6 Проекта), что, наоборот, существенно ослабляет право собственности на жилое помещение. Заметим, что круг таких лиц достаточно широк. Это несовершеннолетние дети собственника (ст. 80 СК РФ), его совершеннолетние нетрудоспособные дети (ст. 85), нетрудоспособные нуждающиеся в помощи родители (ст. 87), нетрудоспособные нуждающиеся супруги, жена в период беременности и в течение трех лет со дня рождения общего ребенка (ст. 89 СК РФ), бывшая жена в период беременности и в течение трех лет со дня рождения общего ребенка, а также бывшие супруги: нуждающийся бывший супруг, осуществляющий уход за общим ребенком-инвалидом до достижения ребенком возраста восемнадцати лет или за общим ребенком-инвалидом с детства I группы; нетрудоспособный нуждающийся бывший супруг, ставший нетрудоспособным до расторжения брака или в течение года с момента расторжения брака; нуждающийся супруг, достигший пенсионного возраста не позднее чем через пять лет с момента расторжения брака, если супруги состояли в браке длительное время; нуждающийся супруг, осуществляющий уход за общим ребенком-инвалидом до достижения ребенком возраста восемнадцати лет или за общим ребенком-инвалидом с детства I группы (ст. 90 СК РФ). Основанием возникновения данного права является совокупность юридических фактов: во-первых, семейные отношения, во-вторых, наличие алиментных обязанностей соб-

ственника жилого помещения перед членом его семьи, совместное проживание с собственником.

Кроме того, Проект не конкретизирует: это право возникает при условии вселения такого гражданина собственником в свое жилое помещение в качестве члена семьи, как сейчас следует из ст. 31 ЖК РФ, или любой гражданин, имеющий право на получение алиментов, вправе требовать вселения в жилое помещение собственника?

Очевидно лишь, что из предлагаемой классификации исчезают: отказополучатели; члены семьи собственника, перед которыми нет алиментных обязанностей, их правовое положение как пользователей становится неопределенным; бывшие члены семьи собственника, перед которыми у него отсутствуют алиментные обязанности. В представленной редакции ст. 302.6 Проекта будет противоречить ст. 31 ЖК РФ. Заметим, что внесение соответствующих изменений в ЖК РФ не предполагается.

За период, прошедший с момента введения в действие ЖК РФ, ничего не изменилось в отношении регулирования жилищно-правового положения членов семьи и бывших членов семьи нанимателей жилых помещений из специализированных жилищных фондов. Даже не упоминаются в ЖК РФ наниматели по договору коммерческого найма и члены их семей. В отношении жилых помещений частного жилищного фонда это компенсируется нормами ГК РФ, но отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями муниципальных жилищных фондов, в том числе на условиях коммерческого найма, относятся к жилищным, однако в ЖК РФ эти категории пользователей даже не упоминаются. По сути, осталось незамеченным то обстоятельство, что законодатель, упоминая жилищный фонд коммерческого использования, выделяет две его разновидности в зависимости от формы собственности (ст. 19 ЖК РФ): частный и публичный. Принято считать, что отношения по договору коммерческого найма регулируются только ГК РФ и не относятся к жилищным. При этом вне сферы исследования остаются отношения, возникающие из договора коммерческого найма жилых помещений, включенных в государственный и муниципальный жилищные фонды, которые законодатель в силу прямого указания в ст. 4 ЖК РФ отнес к жилищным, но ни одной нормы в ЖК РФ, регламентирующей отношения из данного договора, не включил.

Не упоминаются и пользователи по договору ссуды и члены их семей. Кроме того, на сегодняшний день в ЖК РФ упоминаются и наниматели по договорам найма жилищного фонда социального использования, эти отношения пока не исследованы в полном объеме.

В последнее время совершенно обоснованно большое внимание уделяется вопросам опеки и попечительства. Но ни в одном из нормативных актов не определено жилищно-правовое положение опекунов и попечителей, даже несмотря на то обстоятельство, что опекуны и попечители несовершеннолетних граждан согласно ст. 36 ГК РФ обязаны проживать совместно со своими подопечными. Законодатель оставляет без ответа вопрос о правовом статусе подопечного после вселения его к опекуну или, наобо-

рот, опекуна после вселения к подопечному. Не решена эта проблема и во вступившем в действие с 01 сентября 2008 г. ФЗ РФ № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (впрочем, наиболее целесообразно регулирование этих вопросов нормами именно ЖК РФ; в ч. 3 ст. 54 ЖК РСФСР 1983 г. эти категории пользователей были поименованы).

Таким образом, логичным представлялось бы обозначение всех известных категорий пользователей жилых помещений в специальном нормативном акте – ЖК РФ – с четким определением их правового положения и единообразием применяемой терминологии. Кроме того, нормы права, регулирующие жилищные отношения, должны быть доступны для понимания не только специалистам, но и непосредственным участникам этих отношений.

Не все очевидно в правовом регулировании и права собственности на жилое помещение. До сих пор ни исследователями, ни судебной практикой не дан ответ, по каким критериям следует разграничить, в каком случае жилое помещение будет выступать объектом гражданского права, в каком – жилищного, соответственно, до какой степени субъектам Российской Федерации (ст. 72 Конституции РФ), а в силу ст. 5 ЖК РФ (в противоречие Конституции РФ) и органам местного самоуправления, позволено заниматься нормотворчеством в этой сфере.

Законодатель назвал пять видов жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Но, во-первых, он забыл дать определение понятия «часть жилого дома», что до настоящего времени не позволяет квалифицировать его в качестве объекта жилищных (или гражданских?) прав, а также «часть квартиры». Понятие части квартиры разъяснено Верховным Судом РФ, согласно которому комнаты в коммунальной квартире могут быть учтены как один объект кадастрового учета (жилое помещение), если они являются смежными и изолированы от других помещений. Однако изолированные комнаты в коммунальной квартире, разделенные местами общего пользования, не могут быть поставлены на кадастровый учет как один объект [11]. Своеобразно сформулировано понятие комнаты: через признаки других объектов – жилого дома и квартиры, что противоречит всем законам логики. Нельзя не обратить внимания и на наличие не поименованного ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ такого объекта, как дом блокированной застройки. Соотнеся понятие жилого дома, под которым понимается индивидуальный жилой дом (почему этот объект нельзя было так и поименовать в ЖК РФ?) с определением дома блокированной застройки (ст. 49 Градостроительного кодекса РФ), можно сделать вывод, что эти объекты имеют разные видовые характеристики. Нуждается в разработке и понятие блок-секции в многоквартирном доме.

Отдельный пласт для исследователей представляют отношения общей собственности в многоквартирном доме и управления ею. Указание на то, что это общая долевая собственность, не только не определяет правовую природу этого вида общей собственности, но и вносит дисбаланс в уже устоявшийся понятийный аппарат: очевидно, правовой режим общего имущества в многоквартирном доме не имеет ничего общего с уже извест-

ным цивилистике институтом общей долевой собственности. Неслучайно стали предлагаться разные вариации ее наименования: совместная неделимая собственность («заквартирная») [12]; общая долевая собственность с отсутствием правомочия распоряжения [13]; общая неделимая долевая собственность [14].

Действующая редакция ГК РФ содержит новую главу 9.1 «Решения собраний». Согласно п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из решений собраний в случаях, предусмотренных законом; с этими актами закон связывает определенные гражданско-правовые последствия. Соответственно, конкретное решение должно порождать именно те правовые последствия, на которые оно было направлено.

Такие последствия возникают, во-первых, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, во-вторых, для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений. В отличие от иных коллизионных ситуаций (например, ст. 3 ГК РФ и ст. 5 ЖК РФ), применительно к рассматриваемому вопросу законодатель установил, что правила ст. 181.1 ГК РФ (и в целом гл. 9.1 ГК РФ) применяются в части, не противоречащей ЖК РФ. По вопросам, не урегулированным ГК РФ, применяется ЖК РФ. Порядок принятия решений собственниками общего имущества в многоквартирном доме регламентируется положениями гл. 6 ЖК РФ, в кооперативах – положениями гл. 11 ЖК РФ, а в ТСЖ – гл. 14 ЖК РФ.

Решения собраний, признанные недействительными, правовых последствий, к которым стремились их участники, порождать не могут. Сравнительная характеристика норм ГК РФ и ЖК РФ позволяет сделать выводы, что для легитимности решений имеют значение такие обстоятельства, как соблюдение процедуры созыва собрания (однако в отношении жилищных и жилищно-строительных кооперативов эти вопросы не нашли правового регулирования), определение его кворума, процедура принятия решения и его оформления, компетентность сообщества, принявшего решение, круг субъектов, на который распространяется действие данного решения. ГК РФ, в отличие от ЖК РФ, различает основания оспоримости и ничтожности решений собраний (ст. 181.4 ГК РФ). Из перечня нарушений, влекущих ничтожность принятых решений (ст. 181.5 ГК РФ), обратим внимание на отсутствие необходимого кворума. Согласно ст. 181.2 ГК РФ собрание правомочно, если в нем участвовало не менее 50% участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Это утверждение будет справедливо лишь в отношении кооперативов (каждый член кооператива имеет один голос). В остальных случаях кворум определяется не количеством участников сообщества, а количеством голосов, которыми обладают участники собрания. В этой части, вероятно, корректнее было бы изложить п. 1 ст. 181.2 ГК РФ в следующей редакции: «Собрание правомочно, если в нем принимают участие участники соответствующего гражданско-правового сообщества, обладающие не менее чем пятьюдесятью процентами голосов. Решение собрания считается принятым, если за него проголосовали участники собрания, обладающие большинством голосов, если

законом не предусмотрено их квалифицированное большинство». В действующей редакции в любом случае придется обращаться к специальному нормативному акту (за исключением кооперативов и ряда некоммерческих организаций), а эти акты составляют небольшую долю в общем количестве принимаемых решений).

Согласно п. 6. ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, а также если таким решением нарушены его права и законные интересы. Однако суд вправе оставить в силе решение, если мнение инициатора спора не могло повлиять на результаты голосования либо допущенные нарушения не являются существенными, а принятое решение не повлекло за собой причинения убытков указанному собственнику. В таком же порядке обжалуются решения общего собрания членов ТСЖ (п. 2 ст. 135 ЖК РФ). Возможность обжалования решений общего собрания членов кооператива ЖК РФ вообще не предусмотрена; по-видимому, возможно применение закона по аналогии. Таким образом, можно сделать вывод, что нововведения ГК РФ формально распространяются и на жилищные отношения, но фактически в большинстве случаев неприменимы к ним и, скорей всего, не будут способствовать уменьшению многочисленных нарушений в жилищной сфере. Заметим, что применительно к коммерческим организациям введена даже уголовная ответственность за деяния по фальсификации определенных решений собраний (например, решений собраний акционеров).

Представляется, что исследование на данном этапе позволяет сделать предварительный вывод о необходимости, прежде всего на доктринальном уровне, определения понятия и содержания жилищных отношений, к которым следует отнести отношения по владению, пользованию и распоряжению особым объектом прав – жилым помещением (при этом жилищные отношения нужно рассматривать как составляющую гражданско-правовых отношений), а также смежных с жилищными отношений. Необходимо в ЖК РФ поименовать все категории пользователей жилых помещений и определить их правовое положение. Кроме того, существует острая необходимость выработки и применения единого понятийного аппарата.

Представляется, что жилищные отношения заслуживают более пристального внимания и исследователей, и законодателя, а, судя по количеству и сложности судебных споров, дисциплина «Жилищное право» обособованно включается в учебные планы подготовки юристов [15. С. 11].

Литература

1. Верховный суд подвел итоги работы судов за 2017 год. URL: <https://pravo.ru/story/200608/> (дата обращения: 15.05.2018).
2. Рахвалова М.Н. Система титульных пользователей жилых помещений // Вестник Томского государственного университета. 2009. № 326. С. 111–112.
3. Суслова С.И. Жилищные права: понятие и система. М. : Юриспруденция, 2011. 224 с.

4. Суслова С.И. Понятие жилищных отношений: постановка проблемы // Семейное и жилищное право. 2012. № 1. С. 33–36.
5. Мананкова Р.П. Пояснительная записка к концепции проекта нового Семейного кодекса Российской Федерации. Томск : Том. гос. ун-т, 2008. С. 8–13.
6. Рахвалова М.Н. Понятия «член семьи» и «бывший член семьи» в жилищном законодательстве и семейном праве // Вестник Омского юридического института, 2010. № 2 (13). С. 145–147.
7. Рахвалова М.Н. Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его продаже, как существенное условие договора // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2017. № 1 (38). С. 232–236.
8. По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А. М. Богатырева : постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.03.2015).
9. Формакидов Д.А. История становления и развития законодательства о вещном праве проживания : учеб. пособие по спецкурсу. Пермь : Перм. гос. ун-т, 2005.
10. Рахвалова М.Н. Проект изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации о правах членов семьи собственника жилого помещения // Вестник Омского университета. Сер. Право. 2014. № 2 (39). С. 135–139.
11. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 7.
12. Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2010. URL: <http://www.dissercat.com/content/osushchestvlenie-pravomochii-sobstvennika-obshchego-imushchestva-v-mnogokvartirnom-dome> (дата обращения: 15.05.2018).
13. Власова О.И. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-otnoshenii-sobstvennosti-na-obshcheye-imushchestvo-mnogokvartirnogo-do> (дата обращения: 15.05.2018).
14. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Жилищное право. 2004. № 4.
15. О юбилейной конференции исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева при Президенте РФ // Вестник гражданского права. 2017. Т. 17, № 2. С. 9–12.

Rakhvalova Marina N., Novosibirsk Military Institute of a name of the general I.K. Yakovlev of the National Guard Troops of the Russian Federation (Novosibirsk, Russian Federation)
CATEGORIES OF TITLE USERS OF PREMISES AT THE PRESENT STAGE OF DEVELOPMENT OF PRIVATE LAW AND THEIR LEGAL STATUS
Keyword: housing relations, premises, housing legislation.

DOI: 10.17223/22253513/30/18

In article the housing legislation regarding completeness of definition of a research of a legal status of separate categories of users of premises as participants of the civil and housing relations is analysed. The directions of a further research of a concept and the maintenance of the housing relations are defined.

From 14.8 million civil cases considered in 2017 by courts of law, more than 5.8 million or 39% made housing disputes. According to the adviser of Althaus Group Susanna Chiracosjan, besides other factors, such large number of housing disputes can be explained with abundance

of low-quality regulations which constantly change. "Housing norms do not understand and not only consumers, but also professionals do not accept. Result – lawsuit".

The housing code of the Russian Federation adopted by the State Duma of 22.12.2004 (further – ZhK Russian Federation) became a new stage in development of the housing legislation, were laid great hopes on it, first of all, the law enforcement official. But, unfortunately, not all hopes were equalled. Not accidentally, in thirteen years which passed since introduction of the code to action sixty nine laws on introduction of changes in it are adopted. Emergence of it, unfortunately, of the act which is not deprived of shortcomings, forced to address a research of many, known and earlier again, debatable questions and also put before the doctrine and law enforcement officials other tasks.

Today, after seventeen years, it is possible to note that one of the questions needing reconsideration is still the question of need of the new, comprehensively intelligent, based on a scientific basis approach to a research of a concept and signs of the housing relations, a ratio of the civil, housing, family, land legislation. Still the uniform device of concepts is not developed.

It is represented that the research at this stage allows to draw a preliminary conclusion on need, first of all, at the doctrinal level, definitions of a concept and the maintenance of the housing relations to which it is necessary to carry the relations on possession, to use and the order of a special object of the rights – premises (at the same time to consider the housing relations as a component of the civil relations) and also adjacent with housing the relations. It is necessary to call all categories of users of premises in ZhK Russian Federation and to define their legal status. Besides, there is an urgent need of development and application of a uniform conceptual framework.

It is represented that the housing relations deserve of closer attention and researchers, and the legislator, and, judging by quantity and complexity of lawsuits, and the discipline "The housing right" reasonably joins in curricula of training of lawyers.

References

1. Efimenko, E. (2006) *Verkhovnyy sud podvel itogi raboty sudov za 2017 god* [The Supreme Court summarized the work of the courts for 2017]. [Online] Available from: <https://pravo.ru/story/200608/> (Accessed: 15.05.2018).
2. Rakhvalova, M.N. (2009) Sistema titul'nykh pol'zovateley zhilykh pomeshcheniy [The system of title users of residential premises]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta – Tomsk State University Journal*. 326. pp. 111–112.
3. Suslova, S.I. (2011) *Zhilishchnye prava: ponyatie i sistema* [Housing rights: the concept and system]. Moscow: Yurisprudentsiya.
4. Suslova, S.I. (2012) Concept of housing relations: statement of problems. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo – Family and Housing Law*. 1. pp. 33–36. (In Russian).
5. Manankova, R.P. (2008) *Poyasnitel'naya zapiska k kontseptsii proekta novogo Semeynogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii* [Explanatory note to the concept of the draft of the new Family Code of the Russian Federation]. Tomsk : Tomsk State University. pp. 8–13.
6. Rakhvalova, M.N. (2010) Ponyatiya "chlen sem'i" i "byvshiy chlen sem'i" v zhilishchnom zakonodatel'stve i semeynom prave [The concepts of "family member" and "former family member" in housing and family law]. *Vestnik Omskogo yuridicheskogo institute*. 2(13). pp. 145–147.
7. Rakhvalova, M.N. (2017) The list of persons preserving the right of use of the living quarters during its sale as the essential condition of the agreement. *Biznes. Obrazovanie. Pravo. Vestnik Volgogradskogo instituta biznesa – Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute*. 1(38). pp. 232–236. (In Russian).
8. The Constitutional Court of the Russian Federation. (2015) *On verification of the constitutionality of Article 19 of the Federal Law "On the Introduction of the Housing Code*

of the Russian Federation” in connection with the complaint of citizen A.M. Bogatyrev: Resolution No. 5-P of the Constitutional Court of the Russian Federation of March 24, 2015. [Online] Available from: <http://www.pravo.gov.ru>. (Accessed: 25th March 2015). (In Russian).

9. Formakidov, D.A. (2005) *Istoriya stanovleniya i razvitiya zakonodatel'stva o veshchnom prave prozhivaniya* [The history of the formation and development of legislation on the real right of residence]. Perm': Perm State University.

10. Rakhvalova, M.N. (2014) Proekt izmeneniy v Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii o pravakh chlenov sem'i sobstvennika zhilogo pomeshcheniya [Draft amendments to the Civil Code of the Russian Federation on the rights of family members of the owner of residential premises]. *Vestnik Omskogo universiteta. Ser. Pravo*. 2(39). pp. 135–139.

11. Russian Federation. (2017) Obzor sudebnoy praktiki po delam, svyazannym s ospirivaniem otказа v osushchestvlenii kadaastrovogo ucheta: utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 30.11.2016 [Review of judicial practice in cases involving challenging the refusal to implement cadastral registration: approved. Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation November 30, 2016]. *Byulleten' Verkhovnogo Suda RF*. 7.

12. Kudina, S.A. (2010) *Osushchestvlenie pravomochiy sobstvennika obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome* [The exercise of competence of the owner of the common property in an apartment building]. Abstract of Law Cand. Diss. Volgograd.

13. Vlasova, O.I. (n.d.) *Pravovoe regulirovanie otnosheniy sobstvennosti na obshchee imushchestvo mnogokvartirnogo doma* [Legal regulation of ownership of the common property of an apartment building]. Abstract of Law Cand. Diss. [Online] Available from: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-otnosheniy-sobstvennosti-na-obshchee-imushchestvo-mnogokvartirnogo-do>. (Accessed: 15th May 2018).

14. Sidorenko, A.D. & Chefranova, E.A. (2004) Osobennosti pravovogo rezhima obshchey dolevoy sobstvennosti na obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom dome [Specificity of the legal regime of common ownership of common property in an apartment building]. *Zhilishchnoe pravo*. 4.

15. Anon. (2017) O yubileyной konferentsii issledovatel'skogo tsentra chastnogo prava im. S.S. Alekseeva pri Prezidente RF [About the jubilee conference of the research center of private law named after S.S. Alekseev under the President of the Russian Federation]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 17(2). pp. 9–12.