

**Н.В. Ростовцева**

*Доцент кафедры  
гражданского права  
факультета права  
Государственного  
университета —  
Высшей школы  
экономики, кандидат  
юридических наук*

# Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения<sup>1</sup>

Прошло более трех лет с момента введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), ознаменовавшего, по мнению ряда специалистов, новый этап в регулировании жилищных отношений. Как отмечает В.В. Глазов, с 1 марта 2005 г. (дата вступления в силу ЖК РФ), «началось развитие и становление жилищного законодательства России, качественно нового и отвечающего условиям рыночной экономики, а также современным социальным реалиям»<sup>2</sup>. До указанного момента жилищные отношения регулировались Жилищным кодексом РСФСР 1983 г. (далее — ЖК РСФСР), обеспечивавшим в первую очередь интересы пользователей жилых помещений, предоставлявшихся по договору социального найма.

Не умаляя важность и необходимость принятия ЖК РФ, приходится констатировать, что после вступления его в силу позиции некоторых категорий граждан ухудшились по сравнению с прежним законодательством.

В данной статье речь пойдет о правовом положении членов (в том числе бывших членов) семьи собственника жилого помещения.

Согласно п. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. В связи с этим важным представляется определение круга лиц, относящихся к членам семьи собственника жилого помещения.

В юридической литературе высказывалось мнение о необходимости рассмотрения категории «член семьи собственника жилого помещения» путем ее деления на три составляющие: «член семьи», «собственник», «жилое помещение». Первое понятие относится к семейному, второе — к гражданскому, а третье — к жилищному законодательству<sup>3</sup>. Такой подход представляется логичным. При определении жилого помещения следует руководствоваться нормами жилищного законодательства (ст. 15 ЖК РФ). «Собственник» — это гражданско-правовая категория, которую целесообразно определять нормами Гражданского кодекса РФ (раздел II — «Право собственности и другие вещные права»). При определении члена семьи уместно обратиться к нормам семейного права. Статья 2 Семейного кодекса РФ (далее — СК РФ) относится к членам семьи супругов, родителей и детей, усыновителей и усыновленных. Кроме того, анализ норм раздела V «Алиментные обязательства чле-

<sup>1</sup> Статья написана в рамках индивидуального исследовательского проекта № 07-01-176 «Проблемы правового регулирования жилищных правоотношений в Российской Федерации», выполненного при поддержке ГУ ВШЭ.

<sup>2</sup> Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) (издание второе, переработанное и дополненное). М., 2007 // СПС Консультант-Плюс.

<sup>3</sup> Прасолов Б.В. Ответы на вопросы пресс-конференции: «Практика применения Жилищного кодекса РФ и лишения права на жилище» // Жилищное право. 2007. № 8. С. 8.

нов семьи» СК РФ позволяет в установленных случаях рассматривать в качестве членов семьи братьев и сестер, внуков, дедушку и бабушку, пасынка и падчерицу, отчима и мачеху, других лиц<sup>4</sup>.

Жилищное законодательство устанавливает свое, отличное от семейного, понятие членов семьи собственника жилого помещения: «К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи» (п. 1 ст. 31 ЖК РФ). Обратим внимание, что супруг, родители и дети являются членами семьи собственника лишь при условии их совместного проживания. Что касается другой категории граждан (которые могут быть признаны членами семьи), возникает вопрос — кто и каким образом должен устанавливать факт вселения лица в качестве члена семьи, достаточно ли только намерения собственника для вселения гражданина как члена семьи? ЖК РФ не указывает оснований для признания граждан вселенными в качестве членов семьи. В литературе существует мнение, что лицам, вселяющимся в качестве членов семьи, следует заключать письменное соглашение с собственником с целью устранить неопределенность их правового положения и упростить доказывание характера вселения. Это обусловлено тем, что только собственник может принимать решение, у кого именно (кроме супруга, детей и родителей) возникает право пользования принадлежащим ему жилым помещением<sup>5</sup>.

В прежнем законодательстве (ЖК РСФСР) к гражданам, которые могут быть признаны членами семьи собственника, предъявлялось дополнительное требование — ведение общего хозяйства. Статья 127 «Пользование жилым домом, квартирой, принадлежащим гражданину на праве личной собственности» содержала отсылку к ст. 53 ЖК РСФСР «Права и обязанности членов семьи нанимателя». Ведение совместного хозяйства являлось общим критерием отнесения лиц как к членам семьи собственника жилого помещения, так и к членам семьи нанимателя. Пленум Верховного Суда СССР в Постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» относительно членов семьи нанимателя разъяснил: «Разрешая вопрос признания членом семьи нанимателя других лиц (кроме супруга, детей, родителей), суд обязан выяснить характер их отношений с нанимателем, членами семьи, в частности, установить, имели ли место ведение общего хозяйства (общие расходы), оказание взаимной помощи, другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений» (п. 7 абз. 2)<sup>6</sup>. В настоящее время требование ведения общего хозяйства в обязательном порядке предусмотрено для признания только в качестве членов семьи нанимателя (ст. 69 ЖК РФ). Было бы целесообразным использовать тот же критерий совместного проживания для признания других лиц членами семьи собственника. Не случайно в юридической литературе отмечается, что формулировка действующего ЖК РФ применительно к членам семьи собственника намного менее удачна, чем текст абзаца 2 статьи 53 ЖК РСФСР<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

<sup>5</sup> Куцина С. Права бывших // ЭЖ-юрист. 2008. № 41 // СПС Кодекс.

<sup>6</sup> Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М., 1994.

<sup>7</sup> См., напр.: Михеева Л.Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения: комментарий нового законодательства // СПС КонсультантПлюс. 2005.

Понятие «член семьи» используется и в других нормативных правовых актах<sup>8</sup>. При этом оно наполняется неодинаковым содержанием. Например, пенсионное законодательство имеет свою трактовку понятия «член семьи». В соответствии со ст. 9 Федерального закона «О трудовых пенсиях в Российской Федерации»<sup>9</sup> право на трудовую пенсию по случаю потери кормильца имеют нетрудоспособные члены семьи умершего кормильца, состоявшие на его иждивении. В соответствии с п. 2 ст. 9 нетрудоспособными членами семьи умершего кормильца признаются:

1) дети, братья, сестры и внуки умершего кормильца, не достигшие возраста 18 лет, а также дети, братья, сестры и внуки умершего кормильца, обучающиеся по очной форме в образовательных учреждениях всех типов и видов независимо от их организационно-правовой формы, за исключением образовательных учреждений дополнительного образования, до окончания ими такого обучения, но не дольше чем до достижения ими возраста 23 лет; или дети, братья, сестры и внуки умершего кормильца старше этого возраста, если они до достижения возраста 18 лет стали инвалидами, имеющими ограничение способности к трудовой деятельности. При этом братья, сестры и внуки умершего кормильца признаются нетрудоспособными членами семьи при условии, что они не имеют трудоспособных родителей;

2) один из родителей или супруг либо дедушка, бабушка умершего кормильца независимо от возраста и трудоспособности, а также брат, сестра либо ребенок умершего кормильца, достигшие возраста 18 лет, если они заняты уходом за детьми, братьями, сестрами или внуками умершего кормильца, не достигшими 14 лет и имеющими право на трудовую пенсию по случаю потери кормильца, и не работают;

3) родители и супруг умершего кормильца, если они достигли возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины) либо являются инвалидами, имеющими ограничение способности к трудовой деятельности;

4) дедушка и бабушка умершего кормильца, если они достигли возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины) либо являются инвалидами, имеющими ограничение способности к трудовой деятельности, при отсутствии лиц, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации обязаны их содержать.

Как видим, нормы семейного, жилищного, пенсионного законодательства исходят из разного понимания члена семьи. Полагаем, что в семейном законодательстве должны быть установлены четкие критерии отнесения лиц к членам семьи, и применяться они должны единообразно.

У членов семьи собственника жилого помещения возникает право пользования жилым помещением наравне с его собственником. На них возлагается также обязанность использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность (п. 2 ст. 31 ЖК РФ). ЖК РФ, правда, не содержит нормы, которая регулировала бы отношения между собственником жилого помещения и членами его семьи, если член семьи собственника нарушает правила пользования жилым помещением. По этому поводу Верховный Суд РФ дал следующее разъяснение: «В соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения. Статья 35 ЖК РФ предусматривает основания для вселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает

<sup>8</sup> См., напр., ст. 578 Гражданского кодекса РФ, ст. 47 Земельного кодекса РФ, ст. 18.1 Налогового кодекса РФ, ст. 41, 57, 93, 96, 141, 169, 179, 210, 259, 310 и др. Трудового кодекса РФ, ст. 281, 286, 446 Гражданского процессуального кодекса РФ.

<sup>9</sup> Федеральный закон от 17 декабря 2001 г. № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 52 (1 ч.). Ст. 4920.

правила пользования жилым помещением. Исходя из изложенного и учитывая положения части 1 статьи 7 ЖК РФ, член семьи собственника жилого помещения, нарушающий права пользования жилым помещением, в соответствии с частью 2 статьи 35 ЖК РФ может быть выселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника» (ответ на вопрос 41)<sup>10</sup>.

Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения закреплено также нормами Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ). В соответствии с п. 1 абз. 2 ст. 292 ГК РФ дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Например, члены семьи собственника наравне с собственником отвечают за уплату коммунальных платежей.

Правовая природа права пользования, возникающего у членов семьи собственника жилого помещения, гражданским законодательством не определена. Большинство авторов придерживается мнения, что право пользования жилым помещением членами семьи собственника имеет вещно-правовой характер<sup>11</sup>. Такой вывод представляется верным. Согласно п. 3 ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника могут требовать всякого устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника, т.е. право пользования обладает признаком абсолютной защиты, что характерно для вещных прав. Вещно-правовая природа указанного права подтверждается также местом расположения ст. 292 в ГК РФ. Она находится в гл. 18 — «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Право пользования жилым помещением членами семьи собственника — это единственный вид других (отличных от права собственности) прав, закрепленных в этой главе. Однако в соответствии со ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Между тем действующим законодательством требование о необходимости регистрации права членов семьи собственника жилого помещения не установлено.

В соответствии с нормами прежнего жилищного законодательства члены семьи собственника жилого помещения сохраняли право пользования и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения (ст. 127 ЖК РСФСР). ЖК РФ установил новое правило: в случае прекращения семейных отношений с собственником право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется<sup>12</sup>. Исключение составляют бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором<sup>13</sup>.

ЖК РФ предусмотрел возможность временного смягчения положения бывшего члена семьи собственника: если у бывшего члена семьи отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым по-

<sup>10</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 1 марта 2006 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 5.

<sup>11</sup> См., напр., Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части первой (постатейный) / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского // СПС КонсультантПлюс.

<sup>12</sup> Иное может быть установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

<sup>13</sup> Статья 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст.15; Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за I квартал 2008 г. // СПС КонсультантПлюс.

мещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию. Обратим внимание на то, что это право, а не обязанность суда.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи (п. 5 ст. 34 ЖК РФ).

Жилищный кодекс РФ специально выделяет категорию бывших членов семьи собственника жилого помещения, но само понятие «бывшие» не раскрывает. Можно ли, например, считать бывшим членом семьи ребенка в случае развода родителей? По этому поводу в ноябре 2005 г. Президиум Верховного Суда РФ разъяснил, что «если ребенок по соглашению родителей остается проживать с тем из родителей, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 31 ЖК РФ» (ответ на вопрос под номером 18)<sup>14</sup>.

Уполномоченный по правам ребенка в г. Москве охарактеризовал такое разъяснение как беспрецедентное с точки зрения нарушения прав детей, установленных Конституцией РФ, Конвенцией о правах ребенка и Семейным кодексом РФ<sup>15</sup>. Применение ст. 31 ЖК РФ привело к тому, что на практике по решению суда детей стали выселять. По данным Уполномоченного по правам ребенка в г. Москве, в столичных судах только за 2006 г. накопилось около 3 тыс. дел о выселении<sup>16</sup>.

На проблему выселения детей обратил внимание Д.А. Медведев, который, еще будучи Первым заместителем Председателя Правительства РФ, заявил, что «ребенок бывшим быть не может»<sup>17</sup>. Председатель комитета Государственной Думы по законодательству П. Крашенинников высказал упрек в адрес судов: «Оказалось, очень трудно убедить некоторых “особо одаренных” правоприменителей, что при вынесении подобных решений суд должен в равной степени руководствоваться нормами не только жилищного, но и гражданского, и семейного права... Алиментные обязательства бывшего супруга включают в себя и обеспечение ребенка жильем»<sup>18</sup>.

В ноябре 2007 г. Верховный Суд РФ пересмотрел свою позицию по вопросу о возможности признания детей бывшими членами семьи. Он признал утратившим силу приводимый ранее ответ на вопрос под номером 18, а также разъяснил: «...Права ребенка и обязанности его родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка. Исходя из этого лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей — собственника этого помещения может повлечь нарушение прав ребенка. Поэтому в силу установлений СК Российской Федерации об обязанностях родителей в отношении своих детей

<sup>14</sup> Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 23 ноября 2005 г. «Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных федеральных законов» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3.

<sup>15</sup> Доклад Уполномоченного по правам ребенка в г. Москве от 26 марта 2007 г. «О деятельности Уполномоченного по правам ребенка в городе Москве, о соблюдении и защите прав, свобод и законных интересов ребенка в 2006 году» // СПС КонсультантПлюс.

<sup>16</sup> *Евгеньева М.* Дети улиц. Смогут ли депутаты защитить от выселения «бывших» сыновей и дочек? // Российская Газета. 2007. 31 мая.

<sup>17</sup> Цит. по: *Невинная И.* Поправка Павла Крашенинникова // Российская газета. 2007. 3 авг.

<sup>18</sup> Там же.

право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями»<sup>19</sup>. Как видим, спустя два года Верховный Суд РФ кардинально поменял свою позицию. Следует, однако, отметить, что действующее семейное законодательство не устанавливает обязанностей по обеспечению ребенка жильем (в рамках алиментного обязательства). При рассмотрении вопросов о выселении суды зачастую руководствуются не положениями, утвержденными Постановлением Президиума Верховного Суда РФ, а нормами ЖК РФ.

Для устранения возможности нарушения прав несовершеннолетних в 2007 г. П. Крашенинниковым был внесен в Государственную Думу и принят в первом чтении законопроект о внесении изменений в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ. Суть изменений сводилась к невозможности признания несовершеннолетних бывшими членами семьи собственника и соответственно их выселения из жилых помещений<sup>20</sup>. Однако этот законопроект до сих пор не принят.

В 2008 г. в Государственную Думу внесен законопроект о поправках в СК РФ в части защиты прав несовершеннолетних детей<sup>21</sup>. Проект предусматривает возможность возложения судом на родителей обязанности участвовать в дополнительных расходах по обеспечению детей благоустроенным жилищем площадью не ниже социальной нормы, в месте (населенном пункте) прежнего проживания детей. Обеспечение жилищем детей по выбору родителей (родителя) может быть осуществлено посредством покупки или аренды жилища. Однако в проекте имеется оговорка: суммы алиментов и дополнительных расходов на обеспечение детей жилищем для каждого из родителей не должны быть более половины общих доходов каждого из них. Учитывая уровень цен на жилье, возникают большие сомнения в действительности предлагаемых изменений.

Право членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением регламентируется не только Жилищным, но и Гражданским кодексом РФ. Речь идет о п. 2 ст. 292 ГК РФ, который устанавливает, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом<sup>22</sup>.

Таким образом, в случае отчуждения квартиры (путем продажи, дарения) права членов семьи прежнего собственника на пользование жилым помещением прекращаются. Эта норма введена в действие 1 января 2005 г. Федеральным законом от 30 ноября 2004 г. № 213-ФЗ<sup>23</sup>. Ранее действовавшая редакция п. 2 ст. 292 ГК РФ закрепляла прямо противоположное правило: право пользования за членами семьи прежнего собственника сохранялось при переходе права собственности к

<sup>19</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2007 года», утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 7 ноября 2007 г. // СПС КонсультантПлюс.

<sup>20</sup> Законопроект № 408494-4 «О внесении изменений в статью 31 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс.

<sup>21</sup> Проект Федерального закона № 79776-5 «О внесении изменений в главы 11, 12 и 13 Семейного кодекса Российской Федерации».

<sup>22</sup> Ограничения при отчуждении имущества предусмотрены, когда в жилом помещении проживают члены семьи собственника, находящиеся под опекой, попечительством либо несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без родительского попечения. Если затрагиваются права или охраняемые законные интересы указанных лиц, то отчуждение жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

<sup>23</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 39.

другому лицу. Как отмечает В.А. Алексеев, вызывает сомнение правильность осуществленного законодателем поворота на сто восемьдесят градусов в решении данного вопроса. Теперь получается, что члены семьи собственника лишены возможности как-либо защитить свои жилищные права от действий собственника, если он принял решение об отчуждении объекта<sup>24</sup>.

В настоящее время положение п. 2 ст. 292 ГК РФ позволяет недобросовестным участникам имущественного оборота обходить установления п. 4 ст. 31 ЖК РФ, предусматривающие гарантии сохранения права пользования жилым помещением на определенный срок. Такие лица теперь имеют возможность требовать от собственника обеспечения жилым помещением, если он несет алиментные обязательства в отношении бывших членов семьи. Практике известны случаи, когда отцы (мужья) дарят жилое помещение своим родителям. Затем уже бабушки или дедушки обращаются с иском о выселении к пользователям жилого помещения, в отношении которых у новых собственников нет алиментных обязательств<sup>25</sup>.

Норма о прекращении права пользования жилым помещением у бывших членов семьи прежнего собственника не согласуется с вещной природой этого права. Для вещных прав характерно право следования (право следует за вещь и не зависит от воли собственника). Как указано в п. 3 ст. 216 ГК РФ, переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

Конституционность п. 2 ст. 292 ГК РФ в прежней редакции была подкреплена правовой позицией Конституционного Суда РФ, который в Определении № 274-О от 21 декабря 2000 г. указал: «...Статьей 292 ГК Российской Федерации предусмотрено, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством, и могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Тем самым гражданское законодательство наряду с правами собственника жилого помещения признает и защищает права владельцев и пользователей такого помещения, что соответствует общему конституционному принципу недопустимости нарушения прав и свобод одних лиц осуществлением прав и свобод других (статья 17 Конституции Российской Федерации)»<sup>26</sup>.

Возникает вопрос: соответствуют ли законодательные изменения, ухудшающие положение пользователей жилых помещений по сравнению с прежним законодательством, ч. 2 ст. 55 Конституции, устанавливающей, что «в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина»? Судья Конституционного Суда РФ Г.А. Гаджиев отмечает: «Решая проблемы, связанные с развитием ипотечного кредитования, законодатель путем принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» существенно изменил характер собственности. Путем усиления права собственности собственника квартиры практически были упразднены права пользования членов семьи прежнего собственника. Таким образом, члены семьи прежнего собственника жилого помещения были законодателем лишены гарантируемого

<sup>24</sup> Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования // Система Гарант Платформа F1 Эксперт.

<sup>25</sup> Доклад Уполномоченного по правам ребенка в городе Москве от 26 марта 2007 г. «О деятельности Уполномоченного по правам ребенка в городе Москве, о соблюдении и защите прав, свобод и законных интересов ребенка в 2006 году» // СПС КонсультантПлюс.

<sup>26</sup> Определение Конституционного Суда РФ № 274-О от 21 декабря 2000 г. «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Ореховой Натальи Петровны на нарушение ее конституционных прав положениями статей 135 и 136 Жилищного кодекса РСФСР» // СПС КонсультантПлюс.

Конституцией РФ права на жилище. Усилив “эгоизм”, присущий праву собственности, законодатель нарушил хрупкий баланс между правом собственности и правом пользования»<sup>27</sup>.

Следует отметить отдельные попытки оспорить в Конституционном Суде РФ конституционность положений п. 2 ст. 292 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ) и ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Рассмотрев запрос Слободского районного суда Кировской области и жалобу граждан В.А. Вахрамеевой и Е.В. Кожанова, Конституционный Суд РФ в Определении от 3 ноября 2006 г. № 455-О указал, что решение вопроса о конституционности указанных законоположений связано с оценкой всего комплекса фактических обстоятельств дела, а это «не входит в компетенцию Конституционного Суда Российской Федерации, как она определена в статье 125 Конституции Российской Федерации и статье 3 Федерального конституционного закона “О Конституционном Суде Российской Федерации»<sup>28</sup>. Такие же уклончивые формулировки содержались в Определении Конституционного Суда РФ от 15 ноября 2007 г. № 815-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Митрофановой Натальи Анатольевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 7 и частью 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации»: «...Разрешение же вопроса о том, подлежали ли вообще применению в конкретном деле заявительницы оспариваемые ею законоположения, требует уяснения правовой связи между спорящими сторонами, оценки всего комплекса фактических обстоятельств дела и не относится к полномочиям Конституционного Суда Российской Федерации, как они определены в статье 125 Конституции Российской Федерации и статье 3 Федерального конституционного закона “О Конституционном Суде Российской Федерации”»<sup>29</sup>.

Таким образом, Конституционный Суд РФ, признав в 2000 г. положение п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса (в прежней редакции) соответствующим Конституции РФ, почему-то не посчитал возможным признать неконституционным п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ в действующей редакции.

Тенденция усиления защиты прав собственника путем лишения значительной части граждан (бывших членов его семьи) прав на жилое помещение не согласуется с закрепленным Конституцией РФ правом каждого на жилище и невозможностью произвольного лишения этого права (ст. 40). Подобное положение вещей противоречит характеристике России как социального государства, в котором обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан и устанавливаются гарантии социальной защиты.

Изменения жилищного и гражданского законодательства направлены на устранение ограничений права собственности, расширение свободы распоряжения своим имуществом, на облегчение имущественного оборота жилья. Анализ указанных изменений свидетельствует о расширении прав собственника, о воплощении в полной мере такого принципа гражданского законодательства, как принцип беспрепятственного осуществления гражданских прав. Вместе с тем ГК РФ установ-

<sup>27</sup> Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности // Журнал российского права. 2006. № 12. С.30.

<sup>28</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 3 ноября 2006 г. № 455-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Слободского районного суда Кировской области о проверке конституционности пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также жалоб граждан В.А. Вахрамеевой и Е.В. Кожанова на нарушение их конституционных прав этими нормами» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 2.

<sup>29</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 15 ноября 2007 г. № 815-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Митрофановой Натальи Анатольевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 7 и частью 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

лишает и ограничение прав собственника: действия собственника не должны нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Представляется, что должен быть обеспечен баланс интересов как собственников, так и пользователей жилых помещений. Пока такого баланса нет — положение членов семьи (бывших членов семьи) собственника напрямую зависит от его усмотрения.

Многие проблемные вопросы защиты прав членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения (в первую очередь, несовершеннолетних детей) нашли бы свое разрешение, если бы в действующем законодательстве было единое понимание члена семьи, установленное нормами семейного права. Тогда бы потерял актуальность вопрос, может ли быть «бывшим» ребенок, поскольку с позиции семейного права ребенок «бывшим» быть не может. Связь родителей с детьми определяется кровным родством, а не содержанием взаимоотношений между супругами — родителями ребенка.