



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

город Санкт-Петербург

24 марта 2015 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.И.Бойцова, Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, Л.М.Жарковой, Г.А.Жилина, С.М.Казанцева, М.И.Клеандрова, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, Н.В.Селезнева, О.С.Хохряковой, В.Г.Ярославцева,

с участием представителей гражданина А.М.Богатырева – адвокатов А.Ю.Ким и В.С.Романовой, представителя Совета Федерации – доктора юридических наук А.С.Саломаткина, полномочного представителя Президента Российской Федерации в Конституционном Суде Российской Федерации М.В.Кротова,

руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в открытом заседании дело о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданина А.М.Богатырева. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации оспариваемое заявителем законоположение.

Заслушав сообщение судьи-докладчика Л.О.Красавчиковой, объяснения представителей сторон, выступления приглашенных в заседание полномочного представителя Правительства Российской Федерации в Конституционном Суде Российской Федерации М.Ю.Барщевского, а также представителей: от Министерства юстиции Российской Федерации – М.А.Мельниковой, от Генерального прокурора Российской Федерации – Т.А.Васильевой, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Согласно статье 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

1.1. Оспаривающий конституционность названной нормы гражданин А.М.Богатырев является собственником трехкомнатной квартиры в городе Санкт-Петербурге, которая была приобретена им на основании договора купли-продажи, заключенного 28 ноября 2012 года по результатам торгов по продаже арестованного имущества между территориальным органом

Федерального агентства по управлению государственным имуществом в лице организатора торгов – ОАО «Заслон» и А.М.Богатыревым как их победителем, и право собственности на которую зарегистрировано 12 февраля 2013 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решением Невского районного суда города Санкт-Петербурга от 17 октября 2013 года удовлетворены иски А.М.Богатырева к супругам С.Ф.Таранову и С.В.Тарановой о признании их утратившими право пользования указанным жилым помещением, снятии их с регистрационного учета и выселении; в части удовлетворения тех же требований, предъявленных к их дочери О.С.Гурьяновой, ее супругу Г.А.Гурьянову и несовершеннолетним детям, со ссылкой в том числе на статью 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» отказано. При этом судом было установлено, что данная квартира, которая являлась совместно нажитым имуществом супругов Тарановых, была заложена ими для обеспечения договора займа, в связи с неисполнением которого заочным решением Невского районного суда города Санкт-Петербурга от 26 мая 2011 года на нее было обращено взыскание и определен способ реализации – продажа с публичных торгов; право собственности С.В.Тарановой на спорную квартиру было зарегистрировано 1 декабря 1993 года на основании справки жилищно-строительного кооператива о выплате ею паевого взноса полностью; вместе с С.В.Тарановой в ордер на предоставление квартиры были включены ее супруг и дочь; в квартире зарегистрированы и проживают С.Ф.Таранов и С.В.Таранова, а также их дочь О.С.Гурьянова с супругом и двумя несовершеннолетними детьми.

Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 30 января 2014 года решение Невского районного суда города Санкт-Петербурга от 17 октября 2013 года отменено частично: исходя из того что Г.А.Гурьянов зарегистрирован в спорном жилом помещении с 2006 года и не

указан в ордере на его предоставление в качестве члена семьи собственника – С.В.Тарановой, он также был признан утратившим право пользования данным жилым помещением и подлежащим выселению. Указав на отсутствие доказательств того, что О.С.Гурьянова давала согласие на заем денежных средств под залог спорного жилого помещения, правом пользования которым она обладала, суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции в остальной части без изменения.

Нарушение статьей 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» своих прав, гарантированных статьями 17 (часть 3), 35 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, гражданин А.М.Богатырев усматривает в том, что содержащееся в данной статье нормативное положение – по смыслу, придаваемому ему судебной практикой, – допускает возможность сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива, на которое как на предмет залога было обращено взыскание, за лицами, получившими это право на основании ордера на предоставление данного жилого помещения.

1.2. Как следует из статей 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации по жалобе гражданина на нарушение его конституционных прав и свобод проверяет конституционность законоположений, примененных в деле заявителя, рассмотрение которого завершено в суде, и принимает постановление только по предмету, указанному в жалобе, оценивая как буквальный смысл рассматриваемых законоположений, так и смысл, придаваемый им официальным толкованием или сложившейся правоприменительной практикой, а также исходя из их места в системе правовых норм.

Соответственно, статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» является предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по

настоящему делу в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования она служит основанием для решения вопроса о возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива в случае обращения взыскания на него как на заложенное имущество и его реализации путем продажи с публичных торгов за лицами, которым это право было предоставлено на основании ордера.

2. Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту, включая судебную, указанных прав и свобод, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (статья 8; статья 19, части 1 и 2; статья 35, части 1 и 2; статья 45, часть 1; статья 46, часть 1).

Из названных положений Конституции Российской Федерации, определяющих правовое положение участников гражданского оборота, в том числе при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, во взаимосвязи с ее статьями 15 (часть 2) и 17 (часть 3) вытекает требование о необходимости соотнесения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2005 года № 6-П и от 22 апреля 2011 года № 5-П).

Согласно Конституции Российской Федерации в России как социальном государстве, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (статья 7, часть 1), каждый имеет право на жилище, а органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для его осуществления

(статья 40, части 1 и 2). Соответственно, правовое регулирование отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами жилищного фонда – исходя из конституционных целей социальной политики Российской Федерации, обусловленных признанием высшей ценностью человека, его прав и свобод, которыми определяются смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и которые обеспечиваются правосудием (статьи 2 и 18 Конституции Российской Федерации), – должно осуществляться таким образом, чтобы гарантировать гражданам соблюдение конституционного права граждан на жилище.

По смыслу приведенных положений Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с положениями ее статей 17 (часть 3) и 55 (части 1 и 3), необходимость ограничений федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения жилым помещением предопределяется целями защиты конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц. Это означает, что регламентация права собственности на жилое помещение, как и прав и обязанностей иных лиц, законно владеющих и пользующихся жилым помещением, в том числе при переходе права собственности на него, должна осуществляться на основе баланса интересов всех участников соответствующих правоотношений (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 2006 года № 455-О).

Вместе с тем, как следует из Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 года № 25-П, законодательное регулирование отношений в жилищной сфере должно обеспечивать возможность использования дифференцированного подхода к оценке тех или иных жизненных ситуаций в целях избежания чрезмерного и необоснованного ограничения конституционных прав и свобод.

3. Статья 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой урегулированы права и обязанности граждан, проживающих совместно с

собственником в принадлежащем ему жилом помещении, к членам семьи собственника жилого помещения относит проживающих совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении супруга, детей и родителей собственника, а также других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и в исключительных случаях иных граждан, которые могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов его семьи (часть 1), предоставляет указанным лицам право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи, и обязывает их использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность (часть 2).

Кроме того, статья 31 Жилищного кодекса Российской Федерации выделяет в отдельную категорию бывших членов семьи собственника жилого помещения и устанавливает, что в случае прекращения семейных отношений с ним такие лица, по общему правилу, утрачивают право пользования соответствующим жилым помещением. Закрепляющая это правило часть 4 данной статьи носит диспозитивный характер, допуская возможность сохранения за бывшим членом семьи собственника жилого помещения права пользования этим жилым помещением по соглашению с его собственником, а также предоставляя определенные гарантии социально незащищенным категориям граждан: если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда; при этом 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.

Согласно части 5 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 той же статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи; до истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Исключение из правила о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника предусмотрено и статьей 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», согласно которой действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

4. Исходя из того что экономической основой любого демократического правового государства являются частная собственность и свобода предпринимательства, федеральный законодатель в период перехода России к рыночной экономике должен был определить правовые начала преобразования отношений собственности. В жилищной сфере такое преобразование осуществлялось за счет всемерного роста частного жилищного фонда, который согласно статье 19 Закона Российской

Федерации от 24 декабря 1992 года № 4218-І «Об основах федеральной жилищной политики» пополнялся путем: приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов; жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков; участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах; купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы; приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям.

Поскольку, как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 15 июня 2006 года № 6-П, уровень доходов не позволял большей части населения России обеспечивать себя собственностью в жилищной сфере самостоятельно, граждане реально могли воспользоваться (и многие из них воспользовались), как правило, только одним способом приобретения жилья в частную собственность – путем бесплатной приватизации занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Правовой основой для этого стал Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», который определил основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории Российской Федерации и одна из целей которого – создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище (преамбула).

В силу части первой статьи 2 названного Закона в редакции, действовавшей до внесения в нее изменений Федеральным законом от 16 октября 2012 года № 170-ФЗ, принципиально важным требованием, при соблюдении которого граждане Российской Федерации, занимавшие жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, были вправе приобрести их в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц,

в том числе несовершеннолетних, являлось согласие на такое приобретение всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Часть первая данной статьи в ныне действующей редакции предусматривает, что граждане, имеющие право пользования такими жилыми помещениями, могут реализовать свое право на их приобретение в собственность только с согласия всех лиц, имеющих право на приватизацию этих жилых помещений.

Как следует из статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со статьей 209 ГК Российской Федерации, граждане – собственники приватизированного жилого помещения вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых законом интересов других лиц. В случае же приобретения жилого помещения в порядке приватизации в собственность одного из членов семьи, совместно проживающих в этом жилом помещении, лица, отказавшиеся от участия в его приватизации, но давшие согласие на ее осуществление, получают самостоятельное право пользования данным жилым помещением.

Именно с учетом того, что наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены (бывшие члены) его семьи до приватизации данного жилого помещения имеют равные права и обязанности, включая право пользования жилым помещением (части 2 и 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации), и что реализация права на приватизацию жилого помещения поставлена в прямую зависимость от согласия всех лиц, занимающих его по договору социального найма, которое предполагает достижение договоренности о сохранении за теми из них, кто отказался от участия в приватизации, права пользования приватизированным жилым помещением, в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и была включена норма, регламентирующая правовые последствия прекращения семейных

отношений с собственником приватизированного жилого помещения (статья 19).

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что данная норма направлена на защиту жилищных прав граждан – бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, которые в момент приватизации данного жилого помещения имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, и сама по себе не может рассматриваться как нарушающая конституционные права граждан (определения от 29 сентября 2011 года № 1091-О-О, от 21 декабря 2011 года № 1660-О-О, от 22 января 2014 года № 18-О, от 23 октября 2014 года № 2332-О и др.).

5. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 14 мая 2012 года № 11-П, собственность, будучи материальной основой и экономическим выражением свободы общества и личности, не только является необходимым условием свободного осуществления предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, но и гарантирует как реализацию иных прав и свобод человека и гражданина, так и исполнение обусловленных ею обязанностей, а право частной собственности как элемент конституционного статуса личности определяет, наряду с другими непосредственно действующими правами и свободами человека и гражданина, смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечивается правосудием.

Выраженные в Конституции Российской Федерации, в том числе в ее статьях 8, 19 (части 1 и 2) и 35 (части 1 и 2), общепризнанные принципы неприкосновенности и свободы собственности, свободы договора и равенства всех собственников как участников гражданского оборота обуславливают свободу владения, пользования и распоряжения имуществом, включая возможность отчуждать свое имущество в собственность другим

лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; соответственно, предполагается и возможность обеспечения собственником своих обязательств по гражданско-правовым сделкам за счет принадлежащего ему имущества, в том числе относящегося к объектам недвижимости (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2000 года № 14-П, от 20 декабря 2010 года № 22-П, от 14 мая 2012 года № 11-П и др.; Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 года № 13-О-О).

Приведенные конституционные положения получили развитие и конкретизацию в действующем правовом регулировании, в силу которого граждане отвечают по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом (часть первая статьи 24 ГК Российской Федерации), граждане и юридические лица свободны в заключении договора, что предполагает равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность, в том числе при заключении собственником недвижимого имущества договора об ипотеке для обеспечения исполнения обязательств по договору займа, предоставляя тем самым кредитору возможность удовлетворения его денежных требований из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (статьи 2, 334, 421 и 807 ГК Российской Федерации, статьи 1 и 2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Исключением из этого правила является имущество граждан, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание; перечень такого имущества устанавливается гражданским процессуальным законодательством (часть вторая статьи 24 ГК Российской Федерации). Так, абзац второй части первой статьи 446 ГПК Российской Федерации содержит запрет обращения взыскания на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания, однако этот запрет не действует в отношении

жилого помещения, являющегося предметом ипотеки, на которое в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Распространяя на обеспеченные ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, приведенные законоположения направлены, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для реализации предписаний статей 17 (часть 3), 35 и 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации, в силу которых как осуществление права иметь имущество в собственности, распоряжаться им единолично или совместно с другими лицами, так и осуществление права на судебную защиту в случае неисполнения обязательств не должны нарушать права и свободы других лиц (определения от 16 декабря 2010 года № 1589-О-О, от 17 января 2012 года № 10-О-О и № 12-О-О и др.).

Порядок обращения взыскания на заложенные жилой дом или квартиру регулируется статьей 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которой обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры (пункт 1); жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на

которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса (пункт 2).

В целях обеспечения стабильности жилищных и имущественных отношений, а также защиты законных интересов как покупателя жилого помещения, так и лиц, сохраняющих право пользования им, пунктом 1 статьи 558 ГК Российской Федерации закреплено требование о включении в договор купли-продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. В качестве таких лиц могут выступать и бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения (статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Существенный характер данного условия предопределяет необходимость его согласования сторонами договора купли-продажи жилого помещения: по общему правилу пункта 1 статьи 460 ГК Российской Федерации, продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц; неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар, включая лиц, являющихся членами семьи прежнего собственника жилого помещения.

Отношения, возникающие между приобретателем жилого помещения и членами семьи прежнего собственника, регулируются по правилам статьи 292 ГК Российской Федерации. В соответствии с ее пунктом 2 в ранее действовавшей редакции переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членов семьи прежнего собственника, – в

таких случаях, равно как и при прекращении семейных отношений с собственником, они продолжали самостоятельно осуществлять право пользования занимаемым жилым помещением, т.е. право членов семьи собственника на пользование жилым помещением имело, по смыслу пунктов 3 и 4 статьи 216 данного Кодекса, признаки вещного права. В отличие от прежнего правового регулирования пункт 2 статьи 292 ГК Российской Федерации в ныне действующей редакции предусматривает, 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.

Названное законоположение, как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 3 ноября 2006 года № 455-О, направлено на усиление гарантий прав собственника жилого помещения. Вместе с тем применительно к правам членов семьи прежнего собственника жилого помещения Конституционный Суд Российской Федерации в ранее вынесенных решениях подчеркивал, что гарантии этих прав должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности; как признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, так и обеспечение взаимного учета их интересов зависят от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора (определения от 21 декабря 2000 года № 274-О, от 5 июля 2001 года № 205-О и др.).

6. С 1 июля 1990 года (с момента введения в действие Закона СССР от 6 марта 1990 года № 1305-1 «О собственности в СССР») факт полного внесения паевого взноса наделяет члена жилищного или жилищно-строительного кооператива правом собственности на жилое помещение, в котором он проживает. Впоследствии соответствующая норма была закреплена в Законе РСФСР от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР», а также в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Федерации, в силу пункта 4 статьи 218 которого член жилищного или жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на занимаемое ими жилое помещение. Данное право, таким образом, возникает у них – в отличие от приватизации жилого помещения – в силу прямого указания закона.

Соответственно, член жилищного или жилищно-строительного кооператива, полностью внесший паевой взнос за квартиру, владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением по своему усмотрению, т.е. является обладателем вещного права – права собственности, государственная регистрация которого, предусмотренная статьей 131 ГК Российской Федерации в качестве обязательного условия перехода права собственности на недвижимое имущество, в данном случае не установлена. Последующая же государственная регистрация уже существующего у гражданина в силу прямого указания закона права собственности на жилое помещение имеет лишь подтверждающее значение и необходима для совершения в будущем сделок в отношении данного объекта недвижимости.

Что касается прав членов семьи собственника жилого помещения в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива, то их содержание жилищным законодательством не определено. Однако сложившаяся правоприменительная практика в случае отчуждения жилого помещения защищает эти права наравне с правами членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от приватизации в его пользу, исходя из того что члены семьи лица, принятого в члены жилищно-строительного кооператива, приобретали право пользования предоставленным ему по ордеру жилым помещением, основанное на решении общего собрания членов кооператива, утвержденном исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе

Совета народных депутатов, и сохраняли это право в дальнейшем, если после их вселения выданный ордер не был признан недействительным по основаниям, предусмотренным законом (определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 года № 11-КГ12-2).

6.1. Обременение права собственности на жилое помещение правом членов семьи его прежнего собственника пользоваться этим жилым помещением существенно ограничивает правомочия его нового собственника, тем более если он не был своевременно проинформирован о наличии прав третьих лиц на данное жилое помещение, не выразал своего согласия на его приобретение с имеющимися обременениями и это существенное условие не было включено в договор купли-продажи, заключенный по итогам публичных торгов. Между тем наряду с иными правовыми возможностями обеспечения прозрачности принадлежащих третьим лицам прав на жилое помещение весьма значимой гарантией информирования приобретателя данного жилого помещения об объеме передаваемых ему правомочий и обременений может являться государственная регистрация указанных прав, в том числе права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива, которое члены семьи его прежнего собственника приобрели на основании ордера.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации, которая осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (пункт 1 статьи 8¹); 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; регистрации подлежат право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных данным Кодексом и иными законами (пункт 1 статьи 131).

Как следует из статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации – является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития (Постановление от 26 мая 2011 года № 10-П; определения от 5 июля 2001 года № 132-О и № 154-О, от 29 января 2015 года № 216-О и др.). Вместе с тем действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П). Исходя из этого применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской

Федерации, согласно которому право частной собственности (а следовательно, и право собственности на приобретенное с публичных торгов жилое помещение) охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателя жилого помещения, реализуемого с публичных торгов и обремененного предоставленным ранее членам семьи его прежнего собственника правом пользования этим жилым помещением.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 14 мая 2012 года № 11-П, федеральный законодатель призван обеспечивать правовую определенность, стабильность и предсказуемость в сфере гражданского оборота, поддерживая как можно более высокий уровень взаимного доверия между субъектами экономической деятельности и создавая все необходимые условия для эффективной защиты права собственности и иных имущественных прав. Соответственно, осуществляя законодательную регламентацию возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива за лицами (членами семьи прежнего собственника жилого помещения), получившими это право на основании ордера, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество, равно как и законодательную регламентацию порядка его реализации с публичных торгов, он должен учитывать права и законные интересы всех участников данных правоотношений, не затрагивая при этом основное содержание прав собственника приобретаемого жилого помещения и одновременно принимая во внимание необходимость защиты прав членов семьи его прежнего собственника, с тем чтобы не умалялось достоинство личности и не нарушались социально-экономические права граждан (статья 7, часть 1; статья 21, часть 1, Конституции Российской Федерации; статья 25 Всеобщей декларации прав человека).

Кроме того, осуществляемое законодателем правовое регулирование – в силу конституционных принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства – должно отвечать требованиям определенности, ясности и непротиворечивости, а механизм его действия должен быть понятен субъектам соответствующих правоотношений из содержания конкретного нормативного положения или системы находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений, поскольку конституционное равноправие может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми правоприменителями (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27 июня 2013 года № 15-П, от 23 декабря 2013 года № 29-П, от 22 апреля 2014 года № 12-П и др.).

С учетом приведенных правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не может рассматриваться в качестве надлежащей гарантии защиты прав участников гражданского оборота, действующих разумно и добросовестно, в той мере, в какой она позволяет сохранять при переходе права собственности на жилое помещение в случае обращения взыскания на него как на заложенное имущество и его реализации путем продажи с публичных торгов обременения данного права, притом что требование их государственной регистрации законодательно не установлено.

6.2. При отсутствии законодательных норм, прямо регулирующих вопрос о возможности сохранения за членами семьи прежнего собственника жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива в случае его отчуждения с публичных торгов права пользования этим жилым помещением, применение статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» по аналогии закона (статья 7 Жилищного кодекса Российской Федерации) – учитывая различия в правовой природе приобретения права собственности на жилое помещение

членом жилищно-строительного кооператива в связи с полным внесением им паевого взноса и нанимателем жилого помещения в порядке его приватизации и обусловленные этими различиями права членов семьи собственников соответствующих жилых помещений в случае прекращения семейных отношений – не только существенно ограничивает право собственности приобретателя такого жилого помещения, допуская не сбалансированное с его интересами удовлетворение интересов членов семьи его прежнего собственника и не обеспечивая адекватный механизм судебной защиты данного права, но и создает неопределенность в правовом положении членов семьи прежнего собственника отчуждаемого жилого помещения.

Поскольку такая неопределенность в правовом регулировании не может быть устранена посредством конституционно-правового толкования статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» без ущерба для защиты прав тех или иных участников рассматриваемых правоотношений, Конституционный Суд Российской Федерации, обязанный при осуществлении возложенных на него полномочий принимать во внимание необходимость обеспечения баланса конституционно значимых интересов, включая недопустимость нарушения прав и свобод других лиц при осуществлении прав и свобод человека и гражданина, с одной стороны, и стабильность правоотношений в интересах их участников – с другой, считает возможным признать данную статью не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 35 (части 1–3), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (часть 3), в той мере, в какой на основании содержащейся в ней нормы разрешается вопрос о сохранении права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива за лицами, которые были включены в ордер на его предоставление, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество и его реализации с публичных торгов, что в системе сохраняющего неопределенность правового

регулирующая, приводящую к его произвольному истолкованию и применению, препятствует эффективной судебной защите прав и законных интересов собственника (приобретателя) жилого помещения, который при заключении договора купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии права пользования приобретаемым им жилым помещением у членов семьи его прежнего собственника.

Федеральному законодателю надлежит – в силу требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, в том числе относительно возможности введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений, – внести в действующее правовое регулирование необходимые изменения, направленные на урегулирование правового положения членов семьи прежнего собственника жилого помещения, и выработать надлежащий правовой механизм, обеспечивающий максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения, что позволяло бы их приобретателям, действующим разумно и добросовестно, иметь достоверные сведения о сохранении или прекращении права пользования жилым помещением за членами семьи его прежнего собственника, в том числе за лицами, получившими это право на основании ордера в доме жилищно-строительного кооператива в соответствии с ранее действовавшим законодательством, в частности в случаях обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество, и эффективно защищать в судебном порядке свои права и законные интересы.

Исходя из необходимости обеспечения баланса интересов членов семьи прежнего собственника жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива и его собственника (приобретателя), в том числе при его реализации как заложенного имущества с публичных торгов, впредь до внесения в действующее правовое регулирование надлежащих

изменений, вытекающих из настоящего Постановления, судам при разрешении вопроса о возможности сохранения права пользования этим жилым помещением за членами семьи прежнего собственника, включенными в ордер на его предоставление в соответствии с ранее действовавшим законодательством, следует учитывать фактические обстоятельства конкретного дела, а именно: наличие у членов семьи прежнего собственника права пользования иным жилым помещением, разницу между суммой, вырученной в ходе реализации жилого помещения, и суммой взысканного долга, обеспеченного залогом, возможность использования этих средств для приобретения иного жилого помещения в собственность или его найма и т.д. При этом покупателю реализованного с публичных торгов в качестве предмета залога жилого помещения, право пользования которым будет сохранено за гражданами, включенными в ордер, должны быть обеспечены гарантии защиты его имущественных интересов.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать статью 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 35 (части 1–3), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (часть 3), в той мере, в какой на основании содержащейся в ней нормы разрешается вопрос о возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива за лицами, которые были включены в ордер на его предоставление, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество и его реализации с публичных торгов, что в системе сохраняющего неопределенность правового регулирования

препятствует эффективной судебной защите прав и законных интересов собственника (приобретателя) жилого помещения, который при заключении договора купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии права пользования приобретаемым им жилым помещением у членов семьи его прежнего собственника.

2. Федеральному законодателю надлежит – в силу требований Конституции Российской Федерации и основанных на них правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, в том числе с учетом возможности введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений, – внести в действующее правовое регулирование изменения, направленные на создание механизма, обеспечивающего при соблюдении баланса прав и законных интересов членов семьи прежнего собственника отчуждаемого жилого помещения и собственника (приобретателя) данного жилого помещения их эффективную реализацию и защиту.

3. Исходя из необходимости обеспечения баланса интересов членов семьи прежнего собственника жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива и его собственника (приобретателя), в том числе при его реализации как заложенного имущества с публичных торгов, впредь до внесения в действующее правовое регулирование надлежащих изменений, вытекающих из настоящего Постановления, судам при разрешении вопроса о возможности сохранения права пользования этим жилым помещением за членами семьи прежнего собственника, включенными в ордер на его предоставление в соответствии с ранее действовавшим законодательством, следует учитывать фактические обстоятельства конкретного дела, а именно: наличие у членов семьи прежнего собственника права пользования иным жилым помещением, разницу между суммой, вырученной в ходе реализации жилого помещения, и суммой взысканного долга, обеспеченного залогом, возможность использования этих средств для приобретения иного жилого помещения в собственность или его найма и т.д.

4. Судебные постановления по делу гражданина Богатырева Адама Магомедовича, основанные на статье 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в той мере, в какой она признана настоящим Постановлением не соответствующей Конституции Российской Федерации, подлежат пересмотру, если для этого нет иных препятствий.

5. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу немедленно после провозглашения, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

6. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru). Постановление должно быть опубликовано также в «Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации».

Конституционный Суд
Российской Федерации

№ 5-П

**Особое мнение судьи Конституционного Суда
Российской Федерации В.Г.Ярославцева**

Согласно статье 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные

права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 года № 5-П статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» признана не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 35 (части 1–3), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (часть 3), в той мере, в какой на основании содержащейся в ней нормы разрешается вопрос о возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива за лицами, которые были включены в ордер на его предоставление, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество и его реализации с публичных торгов, что в системе сохраняющего неопределенность правового регулирования препятствует эффективной судебной защите прав и законных интересов собственника (приобретателя) жилого помещения, который при заключении договора купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии права пользования приобретаемым им жилым помещением у членов семьи его прежнего собственника.

Полагаю, что статья 19 указанного Федерального закона, находясь в нормативном единстве в системе действующего правового регулирования, не противоречит Конституции Российской Федерации по следующим основаниям.

1. Как следует из материалов дела, между С.В.Тарановой (заемщик, залогодатель) и С.Ф.Тарановым (заемщик), с одной стороны, и М.В.Борисенко (займодавец, залогодержатель), с другой стороны, 11 февраля 2009 года был заключен договор займа, удостоверенный нотариусом, с одновременным залогом недвижимого имущества (ипотекой) – квартиры, зарегистрированной в управлении Федеральной регистрационной службы 16 февраля 2009 года.

В частности, в пункте 1.10 данного договора указано, что на момент подписания договора в квартире были зарегистрированы «залогодатель, заемщик», а также О.С.Таранова, Г.А.Гурьянов, А.Г.Гурьянова (2007 года рождения).

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества было зарегистрировано ограничение (обременение) права – ипотека (квартира) с 16 февраля 2009 года по 12 февраля 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 февраля 2009 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0065/2009-643, залогодержателем являлся Борисенко Максим Валерьевич.

Следовательно, залогодержатель был надлежащим образом осведомлен об обременении заложенного имущества – квартиры, так как помимо залогодателя и заемщика С.Ф.Таранова в квартире были зарегистрированы и проживали бывшие члены семьи залогодателя – О.С.Таранова (Гурьянова), ее муж Г.А.Гурьянов и их малолетняя дочь А.Г.Гурьянова (2007 года рождения).

В связи с неисполнением обязательств по возврату займа, заочным решением Невского районного суда города Санкт-Петербурга от 26 мая 2011 года были удовлетворены иски, предъявленные к гражданам С.В.Тарановой и С.Ф.Таранову, об обращении взыскания на заложенное ими имущество – спорную квартиру и определен способ ее реализации – продажа с публичных торгов. Право собственности гражданки С.В.Тарановой на спорную квартиру, расположенную в доме жилищно-строительного кооператива, было зарегистрировано 1 декабря 1993 года на основании справки жилищно-строительного кооператива о выплате ею паевого взноса полностью. Вместе с ней в ордер на предоставление квартиры были включены ее супруг, С.Ф.Таранов, и дочь, О.С.Таранова (впоследствии Гурьянова); в квартире зарегистрированы и проживают С.В.Таранова и

С.Ф.Таранов, О.С.Гурьянова с супругом Г.А.Гурьяновым и детьми А.Г.Гурьяновой (2007 года рождения) и А.Г.Гурьяновым (2012 года рождения).

28 ноября 2012 года между гражданином А.М.Богатыревым и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в лице организатора торгов – ОАО «Заслон» по результатам торгов по продаже арестованного имущества был заключен договор купли-продажи трехкомнатной квартиры в городе Санкт-Петербурге, на основании которого была сделана соответствующая запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решением Невского районного суда города Санкт-Петербурга от 17 октября 2013 года были удовлетворены иски А.М.Богатырева к супругам С.В.Тарановой и С.Ф.Таранову о признании их утратившими право пользования жилым помещением, снятии их с регистрационного учета и выселении. В части удовлетворения тех же требований, предъявленных к их дочери О.С.Гурьяновой, ее супругу Г.А.Гурьянову и детям А.Г.Гурьяновой (2007 года рождения) и А.Г.Гурьянову (2012 года рождения), со ссылкой в том числе на статью 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» было отказано.

Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 30 января 2014 года данное решение отменено в части требований к Г.А.Гурьянову (зарегистрированному в квартире в 2006 году), поскольку, как установил суд, спорное жилое помещение предоставлялось С.В.Тарановой без учета Г.А.Гурьянова, в связи с чем он был также признан утратившим право пользования спорным жилым помещением и выселен. В остальной части решение оставлено без изменения. Судебная коллегия, в частности, указала, что О.С.Гурьянова приобрела равное с собственником право пользования спорным жилым помещением с 1993 года, которое не прекращается при переходе права собственности на квартиру к

А.М.Богатыреву. Согласно определению суда апелляционной инстанции, несовершеннолетние дети О.С.Гурьяновой проживают вместе с матерью в спорной квартире и доказательств наличия иного жилого помещения для их проживания нет. Суд также указал на отсутствие доказательств того, что О.С.Гурьянова знала о залоге квартиры и давала согласие на заем денежных средств под ее залог, а также подчеркнул, что она не привлекалась к участию в деле об обращении взыскания на заложенное имущество. По мнению суда, в этой ситуации является обоснованным отказ и в удовлетворении требований о признании несовершеннолетних А.Г.Гурьянова и А.Г.Гурьяновой утратившими право пользования жилым помещением.

2. Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту указанных прав и свобод, в том числе судебную защиту, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (статья 8; статья 19, части 1 и 2; статья 35, части 1 и 2; статья 45, часть 1; статья 46, часть 1).

Из названных положений Конституции Российской Федерации, предопределяющих правовое положение участников гражданского оборота, в том числе при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, во взаимосвязи с ее статьями 15 (часть 2) и 17 (часть 3) вытекает требование о необходимости соотношения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает в том числе, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону, и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2011 года № 5-П).

При этом согласно Конституции Российской Федерации (статья 7, часть 1) Российская Федерация – социальное государство, политика которого

направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Данное положение получило свое развитие в статье 40 Конституции Российской Федерации, закрепляющей право каждого на жилище (часть 1) и обязывающей органы государственной власти и органы местного самоуправления создавать условия для его осуществления (часть 2).

Конституционные цели социальной политики Российской Федерации, обусловленные признанием высшей ценностью человека, а также его прав и свобод, которыми определяется смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и которые обеспечиваются правосудием (статьи 2 и 18 Конституции Российской Федерации), предполагают такое правовое регулирование отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами жилищного фонда, которое гарантировало бы каждому реализацию конституционного права на жилище (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 2006 года № 455-О).

По смыслу названных положений Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с положениями ее статей 17 (часть 3) и 55 (части 1 и 3), необходимость ограничений федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения жилым помещением предопределяется целями защиты конституционно значимых ценностей. В том числе прав и законных интересов других лиц. Это означает, что регламентация права собственности на жилое помещение, как и прав и обязанностей иных лиц, законно владеющих и пользующихся жилым помещением, в том числе при переходе права собственности на жилое помещение, должна осуществляться на основе баланса интереса всех участников соответствующих правоотношений.

3. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении урегулированы статьей 31 Жилищного кодекса Российской Федерации. Проживающие

совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении лица – члены семьи собственника жилого помещения – его супруг, а также дети и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане, которые могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (часть 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации), – имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

С 1 июля 1990 года (с момента введения в действие Закона СССР от 6 марта 1990 года № 1305-1 «О собственности в СССР») факт полного внесения паевого взноса наделяет члена жилищного или жилищно-строительного кооператива правом собственности на жилое помещение, в котором он проживает. Впоследствии соответствующая норма была закреплена в Законе РСФСР от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР», а также в Гражданском кодексе Российской Федерации, в силу пункта 4 статьи 218 которого член жилищного или жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на занимаемое ими жилое помещение. Данное право, таким образом, возникает у них – в отличие от приватизации жилого помещения – в силу прямого указания закона.

Исходя из этого гражданка О.С.Гурьянова (дочь Тарановых), будучи зарегистрированной (прописанной) в спорной квартире при ее предоставлении в 1993 году, с этого времени приобрела право пользования указанным помещением. О.С.Гурьянова вселена на основании ордера, зарегистрирована и проживает в данной квартире на законных основаниях, приобрела право пользования указанной квартирой. При этом следует учитывать, что в соответствии с пунктом 2 статьи 20 ГК Российской

Федерации место жительства лиц, не достигших 14 лет, определяется местом жительства их законных представителей – в данном случае их родителей.

Что касается прав членов семьи собственника жилого помещения в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива, то их содержание жилищным законодательством не определено. Однако сложившаяся правоприменительная практика в случае отчуждения жилого помещения защищает эти права наравне с правами членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от приватизации в его пользу, исходя из того что члены семьи лица, принятого в члены жилищно-строительного кооператива, приобретали право пользования предоставленным ему по ордеру жилым помещением, основанное на решении общего собрания членов кооператива, утвержденном исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, и сохраняли это право в дальнейшем, если после их вселения выданный ордер не был признан недействительным по основаниям, предусмотренным законом (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 года № 11-КГ12-2).

В указанном Определении также разъясняется, что «собственник жилого помещения вправе требовать выселения лиц, перечисленных в части 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, если они были вселены им в жилое помещение в качестве членов его семьи и семейные отношения между ними впоследствии были прекращены», однако же, если лица в спорное жилое помещение в качестве членов семьи не вселялись, а приобрели самостоятельное право пользования им (в частности, на основании ордера, в котором они были указаны), то положения части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации применению не подлежат.

Соответственно, именно с равным правом на участие в приватизации жилого помещения всех лиц, занимающих жилое помещение по договору социального найма, обусловленным равным правом пользования жилым

помещением, имевшимся у нанимателя по договору социального найма и членов (бывших членов) семьи до приватизации жилого помещения (части 2 и 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации), и зависимостью реализации права на приватизацию от согласия всех лиц, занимающих жилое помещение по договору социального найма, достигнутого исходя из сохранения в будущем права пользования приватизированным жилым помещением за лицами, отказавшимися от участия в приватизации, в том числе в случае прекращения семейных отношений с собственником приватизированного жилого помещения, связано включение данного законоположения в статью 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 2 июля 2013 года № 1033-О, бывшие члены семьи собственника, отказавшиеся от участия в приватизации, сохраняют право постоянного (бессрочного) пользования данным жилым помещением и осуществляют его на условиях, предусмотренных жилищным законодательством; гражданам, проживающим совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, предоставляется право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между ними, и право требовать устранения нарушения своих прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника такого помещения.

Таким образом, практика судов, исключая применение части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 292 ГК Российской Федерации к правоотношениям с участием членов семьи члена жилищно-строительного кооператива, включенных в ордер, оправдана необходимостью защиты их жилищных прав, так как за данными лицами признается право проживания, независимое от права собственности и сохраняющееся при переходе последнего к иному лицу.

Соответственно, сохранение за членами семьи члена жилищно-строительного кооператива, включенными в ордер на квартиру, предоставленную в соответствии с ранее действовавшим законодательством, права пользования на жилое помещение при прекращении семейных отношений или переходе права собственности на квартиру само по себе не позволяет ставить вопрос о нарушении конституционных прав собственников жилых помещений.

3.1. Вопрос, связанный с возможностью прекращения права пользования жилым помещением членов семьи участника жилищно-строительного кооператива, включенных в ордер на квартиру, а также членов их семьи при переходе права собственности на жилое помещение, ставился ранее в жалобе гражданки Е.С.Майер, в принятии к рассмотрению которой было отказано Определением Конституционного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 1281-О. В этом случае к заявительнице на основании договора дарения перешло право собственности на жилое помещение, приобретенное прежним собственником как членом жилищно-строительного кооператива. Е.С.Майер обратилась с требованиями о прекращении права пользования, выселении и снятии с регистрационного учета к ряду ответчиков: гражданке, включенной в ордер на квартиру, предоставленную члену жилищно-строительного кооператива, а также членам ее семьи. В удовлетворении требований было отказано, причем, как посчитал суд, члены семьи включенной в ордер ответчицы приобрели самостоятельное право пользования жилым помещением.

При этом необходимо учитывать правовую позицию, изложенную в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 года № 13-П по делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 ГК Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В.Чадаевой, которым пункт 4 статьи 292 ГК Российской Федерации в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого

помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 38 (часть 2), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (части 2 и 3), в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование – по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, – не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, притом, однако, что такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Пункт 2 статьи 292 ГК Российской Федерации, как указывал неоднократно Конституционный Суд Российской Федерации, не может рассматриваться как несовместимый с конституционными принципами правового регулирования владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями и не обеспечивающий защиту конституционного права на жилище. Права членов семьи бывшего собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности; признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования всех обстоятельств, имеющих значение при разрешении конкретного спора (определения от 3 ноября 2006 года № 455-О, от 21 апреля 2011 года № 452-О-О, от 18 октября 2012 года № 1837-О и др.). Данная позиция была

воспроизведена и в Определении об отказе в принятии жалобы гражданки Е.С.Майер к рассмотрению.

Таким образом, при применении по аналогии закона статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» пункт 2 статьи 292 ГК Российской Федерации предполагает возможность сохранения права пользования жилым помещением при переходе права собственности на него, если это предусмотрено законом. Также следует отметить, что в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 22 января 2014 года № 18-О об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Масленицкой Нины Павловны на нарушение ее конституционных прав статьей 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» отражено, что статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» направлена на защиту жилищных прав граждан и сама по себе не может рассматриваться как нарушающая конституционные права и свободы граждан (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 13 октября 2009 года № 1203-О-О, от 23 марта 2010 года № 382-О-О, от 19 октября 2010 года № 1326-О-О, от 21 июня 2011 года № 780-О-О, от 29 сентября 2011 года № 1091-О-О, от 21 декабря 2011 года № 1660-О-О и др.).

При этом существование данного исключения было обосновано Верховным Судом Российской Федерации следующим образом: «К названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК Российской Федерации, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна, они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию

другому лицу (например, купля-продажа)» (абзац третий пункта 18 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»). Также нужно отметить определения Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2011 года № 21-В11-1 и от 29 мая 2012 года № 11-КГ12-2, на которые, в частности, сослался суд в деле с участием гражданки Е.С.Майер и в которых отражена позиция о самостоятельности права пользования включенных в ордер членов семьи членов жилищно-строительного кооператива. К настоящему времени позиция судов общей юрисдикции о сохранении права пользования жилым помещением за членами семьи члена жилищно-строительного кооператива, включенными в ордер, при переходе права собственности на квартиру не изменилась.

Учитывая, что норма статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» упоминает только бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, упуская обладающих такими же правами бывших членов собственника жилого помещения – члена жилищно-строительного кооператива, то данный законодательный пробел обоснованно устраняется судами путем применения нормы закона по аналогии. В данном случае само право проживания в жилом помещении, имеющее вещную природу, возникает на основании норм закона, а предоставление соответствующего способа защиты этого права судебная практика использует по аналогии закона.

Кроме того, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, часть 1 статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации о применении жилищного законодательства по аналогии закона направлена на исключение пробелов в правовом регулировании, а в конечном итоге – на защиту интересов участников соответствующих правоотношений (определения от 15 ноября 2007 года № 815-О-О и от 29 мая 2014 года № 1152-О).

В связи с этим статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в той мере, в какой она применяется судами по аналогии закона к отношениям с участием членов семьи членов жилищно-строительного кооператива, включенных в ордер, не противоречит Конституции Российской Федерации, так как осуществление собственником своих прав не должно приводить к ущемлению прав и свобод лиц, обладающих правом пользования жилым помещением и реализующих свое конституционное право на жилище (статья 17, часть 3; статья 40, часть 1, Конституции Российской Федерации).

4. Невозможность принудительного выселения указанных в статье 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» лиц сама по себе не означает, что у нового собственника отсутствуют иные механизмы защиты своих прав.

Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры (пункт 1 статьи 78 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Данная норма, исходя из ее буквального содержания, действует во всех случаях обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение, в том числе в отношении граждан, обладающих правом пользования на основании ордера на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива, а также членов их семей.

При этом с лицом, выигравшим публичные торги по продаже заложенного имущества, договор купли-продажи заключает организатор публичных торгов (пункт 8 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития (Постановление от 26 мая 2011 года № 10-П; определения от 5 июля 2001 года № 132-О и № 154-О, от 29 января 2015 года № 216-О и др.). Вместе с тем действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность (Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П). Исходя из этого применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности (а следовательно, и право собственности, приобретенное с публичных торгов, на жилое помещение) охраняется законом, не может быть интерпретировано как игнорирующее законные интересы приобретателя жилого помещения, реализуемого с публичных торгов и обремененного представленными ранее членами семьи его прежнего собственника правом пользования этим жилым помещением.

Вместе с тем обременение жилого помещения правом проживания бывших членов семьи его собственника весьма существенно ограничивает возможности собственника жилого помещения и его правопреемников по использованию такого помещения. Это означает, что приобретатели

обремененного правом проживания помещения должны быть проинформированы продавцом об объеме передаваемых им полномочий и обо всех лежащих на жилом помещении обременениях. В противном случае, согласно пункту 1 статьи 460 ГК Российской Федерации, приобретатель вправе требовать уменьшения цены либо расторжения договора купли-продажи.

При этом с целью обеспечения стабильности жилищных и имущественных отношений, а также защиты законных интересов покупателя жилого помещения и лиц, сохраняющих право пользования этим помещением, пунктом 1 статьи 558 ГК Российской Федерации установлено требование о необходимости включения в договор продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим помещением. Соответственно, наряду с условиями о предмете и цене, которые являются существенными условиями для любого договора продажи недвижимости, существенным условием продажи жилого помещения является перечень лиц, сохраняющих право пользования этим жилым помещением, а также указание на характер их прав. В качестве таких лиц, в частности, могут выступать и бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения (статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

В связи с существенным характером названного условия его согласование сторонами необходимо: в договоре купли-продажи недвижимости должно содержаться положение о лицах, сохраняющих право пользования жилым помещением после перехода права собственности к покупателю, либо об их отсутствии. При этом по смыслу пункта 1 статьи 432 ГК Российской Федерации (согласно которому договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора), только при согласовании данного условия договор купли-продажи жилого

помещения считается заключенным (с момента его государственной регистрации (пункт 3 статьи 433 ГК Российской Федерации)). В противном случае данная сделка не порождает тех правовых последствий, на которые она была направлена. Кроме того, по общему правилу пункта 1 статьи 460 ГК Российской Федерации, продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц; неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи. Если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар, включая лиц, являющихся членами семьи прежнего собственника жилого помещения.

По вопросу информированности А.М.Богатырева относительно наличия зарегистрированных членов семьи С.В.Тарановой в спорной квартире Министерство экономического развития Российской Федерации в своем ответе от 2 февраля 2015 года сообщает, в частности, следующее: «Реализация арестованного заложенного имущества, на которое обращено взыскание в судебном порядке, осуществляется в соответствии с Законом об ипотеке и Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Обязанность по подготовке арестованного заложенного имущества к реализации возложена на судебного пристава-исполнителя. Статьей 89 Закона № 229-ФЗ установлено, что при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи должны быть приложены копия акта о наложении ареста на имущество должника, а также правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости. В ходе подготовки к реализации с публичных торгов спорной квартиры судебным приставом-исполнителем в Территориальное управление Росимущества в Ленинградской области была дополнительно представлена

справка о регистрации от 19 октября 2012 года, свидетельствующая о наличии зарегистрированных (прописанных) лиц в спорной квартире».

Более того, в силу императивного предписания закона организатор публичных торгов в извещении о проведении публичных торгов обязан указать, в частности, характер продаваемого имущества (пункт 3 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). В данном деле организатором публичных торгов являлось Федеральное агентство по управлению государственным имуществом – ОАО «Заслон», которое и обязано было предоставить все правоустанавливающие документы, характеризующие продаваемую квартиру. Тем более в соответствии с пунктом 5 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество.

С учетом изложенного, покупатель А.М.Богатырев имел реальную возможность ознакомиться с информацией о лицах, зарегистрированных в спорной квартире и имеющих право на проживание, в том числе и с первоначальным правоустанавливающим документом – договором займа с одновременным залогом недвижимого имущества (ипотекой) от 16 февраля 2009 года.

Таким образом, применение судами статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» по аналогии к лицам, приобретшим право пользования жилым помещением на основании ордера в доме жилищно-строительного кооператива, имеет целью защиту предоставленного законом права проживания указанных лиц в жилом помещении и не нарушает прав нового собственника такого жилого помещения, гарантированных ему Конституцией Российской Федерации.

В заключение хотелось бы сказать следующее. Благодаря применению по аналогии статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» сложился эффективный

правовой механизм защиты права на бессрочное пользование жилым помещением бывших членов семьи собственника в жилищно-строительном кооперативе. В связи с этим возникает сомнение о необходимости установления новых регулятивных норм, когда конституционные права указанной категории граждан уже должным образом защищены законом и сложившейся судебной практикой, а новый собственник имеет иные механизмы защиты своих прав. В любом случае признание приоритета прав нового собственника жилого помещения либо имеющих право бессрочного пользования и проживающих в этом помещении лиц, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования всех обстоятельств, имеющих значение при разрешении конкретного спора.

**Мнение судьи Конституционного Суда
Российской Федерации Г.А.Гаджиева**

1. Соглашаясь с итоговыми выводами Конституционного Суда Российской Федерации о неконституционности оспоренной статьи, излагаю свое мнение по мотивировке принятого решения.

В пункте 2 резолютивной части Постановления установлено, что федеральному законодателю надлежит, с учетом возможности введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений, внести в действующее правовое регулирование изменения, направленные на создание механизма, обеспечивающего при соблюдении баланса прав и законных интересов членов семьи прежнего собственника отчуждаемого жилого помещения и собственника (приобретателя) данного жилого помещения их эффективную реализацию и защиту.

Полагаю, что требует прояснения и детализации вопрос о том, кто же является членами семьи прежнего собственника.

2. Квартира в доме жилищно-строительного кооператива была приобретена супругами Тарановыми и предоставлена гражданке С.В.Тарановой на основании ордера в 1993 году в соответствии с

законодательством, действовавшим в тот период. В ордер были включены ее муж и дочь. Затем дочь вышла замуж, в 2006 году в квартире был зарегистрирован супруг дочери Г.А.Гурьянов. В браке у семьи Гурьяновых, уже в условиях действия нового законодательства, родились дети – дочь в 2007 году и сын в 2012 году, которые зарегистрированы в квартире с момента рождения. В связи с этим возникает неясность: а являются ли муж и двое детей в этой самостоятельной семье членами семьи прежнего собственника – гражданки Тарановой, тем более что в тексте Постановления используется множественное число. Мое мнение сводится к тому, что имеется только один член семьи бывшего собственника, и это дочь супругов Тарановых.

С.Ф.Таранов является супругом С.В.Тарановой, бывшего собственника спорной квартиры, которая была приобретена ими в браке.

Как установлено судами, С.В.Таранова и С.Ф.Таранов взяли в долг денежные средства у М.В.Борисенко, оставив в залог спорное жилое помещение, как совместно нажитое в браке имущество. Исковые требования об обращении взыскания на квартиру были предъявлены к ним обоим.

По исполнительному производству спорная квартира была продана на торгах.

Может ли быть отнесен к членам семьи бывшего собственника Г.А.Гурьянов, муж О.С.Гурьяновой? Этот вопрос правильно разрешен в апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда.

В соответствии с частью 2 статьи 292 ГК Российской Федерации переход права собственности на квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Суд установил, что членом семьи бывшего собственника жилого помещения Г.А.Гурьянов не является, таковым признан не был и в связи с переходом права собственности на спорное жилое помещение А.М.Богатыреву утрачивает право пользования указанным жилым помещением и подлежит

выселению из занимаемого жилого помещения в порядке статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом Г.А.Гурьяновым не оспаривалось, что квартира была предоставлена С.В.Тарановой без учета Г.А.Гурьянова, который членом семьи собственника в силу норм действовавшего тогда жилищного законодательства не являлся.

Санкт-Петербургский городской суд признал, что, несмотря на то что Г.А.Гурьянов был вселен в установленном законом порядке в спорное жилое помещение с согласия собственника, это не порождает у него права бессрочного пользования жилым помещением. Как верно установил суд, в силу положений статьи 118 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего на момент вселения ответчицы О.С.Гурьяновой в спорное жилое помещение, лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, по решению общего собрания членов кооператива, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, предоставлялась отдельная квартира в соответствии с количеством членов семьи и суммой его паевого взноса. При этом заселение квартир производилось по ордерам, выдаваемым исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Таким образом, только лица, указанные в ордере в качестве членов семьи нанимателя жилого помещения в домах жилищно-строительного кооператива, при вселении в предоставленное жилое помещение приобретали равное с нанимателем (членом жилищно-строительного кооператива) право пользования жилым помещением.

Могут ли быть отнесены к членам семьи бывшего собственника дети Гурьяновых? Полагаю, что нет. Для обоснования того, что и они являются субъектами права бессрочного права пользования, Санкт-Петербургский городской суд сослался на Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 года № 13-П по делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 ГК Российской Федерации в связи с

жалобой гражданки В.В.Чадаевой, которым пункт 4 статьи 292 ГК Российской Федерации в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 38 (часть 2), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (части 2 и 3), в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование – по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, – не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, притом, однако, что такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Суд прибегнул к расширительной интерпретации правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации (в то время как, исходя из правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, таким правом обладает только сам Конституционный Суд Российской Федерации) и посчитал, что из содержания приведенных положений следует, что в случае совершения родителями несовершеннолетних детей сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, суды обязаны проверить, не будут ли нарушены права несовершеннолетних детей совершением такой сделки.

Однако родители несовершеннолетних детей сделку по отчуждению жилого помещения не совершали.

Право пользования жилым помещением в домах жилищно-строительного кооператива членов семьи пайщиков, вселенных только на основании ордера в соответствии с ранее действовавшим жилищным законодательством, может быть признано в силу следующих соображений, имеющих сугубо исторический характер. В частности, как и у лиц, имевших в момент приватизации жилого помещения равное право пользования с лицом, его приватизировавшим, их право пользования не прекращается при прекращении семейных отношений с пайщиком. Возможность признания и защиты законодателем (но не судами) прав данных лиц в качестве вещных может быть оправдана тем, что в соответствии с прежним законодательством условием вступления в жилищно-строительный кооператив является нуждаемость в улучшении жилищных условий, а размер жилого помещения, предоставляемого в доме жилищно-строительного кооператива, зависел от количества членов семьи пайщика. Таким образом, возможность признания законодателем подобных прав пользования связана только с особенностями жилищно-строительного кооператива, создаваемыми в условиях социалистической системы.

Однако потенциальная возможность признания законодателем права пользования членов семьи пайщиков прежних жилищно-строительных кооперативов вовсе не означает, что такой же характер должны иметь права их детей. Да, действительно, местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их родителей (статья 20 ГК Российской Федерации). Однако этой нормы Гражданского кодекса Российской Федерации недостаточно для того, чтобы, помимо прямого волеизъявления законодателя, признать новое право бессрочного пользования. Для членов семьи собственника жилого помещения (и тем более для членов семьи прежнего собственника) не установлено правил, аналогичных правилам о нанимателе по договору социального найма, о возможности вселения несовершеннолетних детей без согласия членов семьи (часть 1 статьи 70 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, приведенные в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации по данному делу доводы о защите интересов членов семьи собственника не относятся к лицам, вселенным в жилые помещения жилищно-строительного кооператива, предоставленные независимо от количества членов семьи пайщика, т.е. в соответствии с размером внесенного паевого взноса (статья 124 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Но если Г.А.Гурьянов и двое его несовершеннолетних детей не приобрели права постоянного пользования на основании закона, то нельзя утверждать, что они являются субъектами права на жилище, а выселение Г.А.Гурьянова по решению суда, соответственно, нельзя рассматривать как произвольное лишение жилища (статья 40, часть 1, Конституции Российской Федерации).

3. Требуется пояснения сделанная мною оговорка о том, что институционализировать новое вещное право пользования может только законодатель, но не судебная практика. Дело в том, что из абсолютного характера вещных прав, проявляющегося в отношении всех третьих лиц, которые поэтому должны быть четко осведомлены о содержании и видах таких прав, объективно вытекает признанная в отечественной доктрине гражданского права концепция исчерпывающего и четкого определения только в федеральном законе как перечня вещных прав, так и их содержания. Суды не вправе ни признавать новые вещные права, ни определять их содержание, поскольку их перечень и содержание определены в законе *исчерпывающим образом*. Е.А.Суханов отмечает, что в российской доктрине гражданского права осуществлено заимствование основополагающих принципов немецкого вещного права – «принудительной типизации прав» и «фиксирование (закрепление) типизации содержания прав» (Гражданское право. Том II. М., 2005. С. 6).

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (М., Статут, 2009. С. 76) установлено, что в Гражданском кодексе Российской Федерации следует закрепить исчерпывающий перечень

вещных прав. И в проекте Концепции о вещном праве, и в проекте Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также отдельные законодательные акты Российской Федерации» также предлагается исходить из исчерпывающего перечня вещных прав.

Вот почему недопустимо в судебной практике признавать новые вещные бессрочные права пользования. Расширение круга лиц, обладающих вещными правами, всегда приводит к ограничению самого важного из вещных прав – права собственности, поскольку их соотношение схоже с сообщающимися сосудами с жидкостью. Признание бессрочных прав пользования за несовершеннолетними детьми семьи Гурьяновых, на мой взгляд, явилось бы чрезмерным ограничением права собственности гражданина Богатырева, посягающим на основное содержание этого права. Несовершеннолетние скоро станут совершеннолетними, обзаведутся собственными семьями, в которых появятся несовершеннолетние дети.

4. В случае невозможности выселения членов семьи бывшего собственника жилья при обращении взыскания на жилье ставится под сомнение возможность залога такого жилья, а также заведомо ограничиваются права собственника недвижимости.

Экономисты в таких случаях констатируют снижение ликвидности. Очевидно, что займодавец, зная о невозможности выселения членов семьи собственника жилья в случае обращения взыскания на такое жилье и последующей его продажи, не согласится взять в залог подобное обремененное правами имущество. В результате под угрозой оказываются планы по развитию ипотечного жилищного кредитования и развития рынка жилья в целом. Согласно Конституции Российской Федерации Президент Российской Федерации определяет основные направления внутренней и внешней политики государства (статья 80, часть 4, Конституции Российской Федерации). В соответствии с состоявшимся выбором вектора социальной, жилищной политики федеральный законодатель принял законы,

направленные на создание правовых условий для развития ипотечного жилищного кредитования, кредитования строительства жилья, а также развития рынка жилья в целом, которые снизили риски и запреты на рынке жилья ипотечного жилищного кредитования и создали условия для привлечения дополнительных инвестиций в этот сектор экономики. Цель законодателя и политических органов государства очевидна – повысить доступность приобретения жилья для граждан, в особенности для молодых семей. Законодатель был вынужден сделать непростой выбор между интересами членов семьи прежнего собственника и интересами граждан, нуждающихся в дополнительном финансировании жилищного строительства. И этот выбор был сделан в полном соответствии с теорией рационального выбора и с учетом предлагаемых в институциональной экономике критериев оптимальности принимаемых стратегических решений Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». В пояснительной записке к проекту этого Федерального закона отмечается:

– в пункт 2 статьи 292 ГК Российской Федерации предлагается ввести норму о прекращении права пользования данным жилым помещением членами семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилой дом, квартиру или иное жилое помещение к новому собственнику;

– целью данного изменения является создание максимальной привлекательности жилья на рынке недвижимости и снижение рисков ипотечного кредитования;

– предлагаемая норма направлена на регулирование отношений между собственниками жилых помещений и лицами, которые признаются членами семьи собственника (в силу чего они наделены правом пользования данным жилым помещением), а также приобретателями недвижимости;

– в результате реализации данного законопроекта в законодательство будет введено дополнительное основание прекращения права пользования жилым помещением членами семьи собственника. Этим основанием будет

являться переход права собственности на жилое помещение от прежнего собственника к приобретателю. В силу этого основания новый собственник вправе будет требовать выселения членов семьи бывшего собственника, так как жилое помещение перейдет к приобретателю без обременений.

Судебная власть, являясь самостоятельной, тем не менее должна уважать конституционный принцип единства государственной власти, осуществляемой на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную (статья 10 Конституции Российской Федерации). А поэтому ей необходимо считаться с состоявшимся политическим выбором в пользу приоритета совокупной пользы граждан, нуждающихся в жилье и заинтересованных в развитии ипотечного жилищного кредитования. Даже рассматривая конкретные споры, суды должны учитывать экономическую логику, лежащую в основе принятых социально-экономических решений. Суды при этом не должны учитывать и мотивы, которыми руководствуется приобретатель недвижимости. Даже если он приобретает квартиру на публичных торгах не для проживания, а для последующего использования в целях получения прибыли, конституционный императив о том, что «право частной собственности охраняется законом» (статья 35, часть 1, Конституции Российской Федерации), должен детерминировать судебное правоприменение.

Этот конституционный принцип является юридическим эквивалентом экономической теории права собственности. Основное содержание ее состоит в том, что государство должно закрепить право собственности в законах предельно ясно, понятно и недвусмысленно. В противном случае и, в частности, при неконтролируемом «размножении» других вещных прав, неизбежно возникает повышение совокупных (т.е. в масштабах общества) трансакционных издержек.

Конституционный принцип правовой определенности применительно к институту права собственности также является юридическим эквивалентом экономической теории собственности. Экономическая логика только

усиливает юридическую логику принятия решения. Поэтому я не могу не согласиться с основной идеей, изложенной в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации: осуществляя законодательную регламентацию возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива за лицами (членами семьи прежнего собственника жилого помещения), получившими это право на основании ордера, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество, равно как и законодательную регламентацию порядка его реализации с публичных торгов, федеральный законодатель прежде всего должен обеспечивать «сохранность» основного содержания прав собственника приобретаемого жилого помещения, тем более когда это право прошло стадию укрепления с помощью государственной регистрации прав.