

Д.А. Формакидов

ДОГОВОРНОЕ  
РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ЖИЛИЩНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ



УДК 347.25 (075.4)  
ББК 67.404.1  
Ф79

*Рецензенты:*

*Е.В. Вавилин* — доктор юридических наук, профессор;  
*С.И. Суслова* — доктор юридических наук, доцент.

**Формакидов, Дмитрий Анатольевич.**  
Ф79 Договорное регулирование жилищных отношений /  
Д. А. Формакидов. — Москва : Статут, 2024. — 412 с.

ISBN 978-5-8354-1973-9 (в пер.)

Монография посвящена комплексному исследованию договорного регулирования жилищных отношений в Российской Федерации. В работе представлена система договоров, регулирующих жилищные отношения, проанализированы различные уровни этой системы. Рассмотрены отдельные виды гражданско-правовых договоров, направленных на приобретение прав на жилые помещения и организацию отношений по поводу жилых помещений.

Книга предназначена для научных работников, преподавателей, аспирантов и студентов юридических образовательных учреждений, а также всех интересующихся вопросами договорного и жилищного права.

Законодательство и судебная практика приводятся по состоянию на 1 ноября 2023 г.

УДК 347.25 (075.4)  
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-1973-9

© Формакидов Д.А., 2024  
© Голубцов В.Г., предисловие, 2024

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Монография «Договорное регулирование жилищных отношений», которую держит в руках уважаемый читатель, явилась закономерным и достойным итогом многолетней и продуктивной научной деятельности ее автора — Дмитрия Анатольевича Формакидова.

Автор — выпускник юридического факультета Пермского государственного университета — сразу после его окончания выбрал для себя в качестве определяющей именно научную стезю и определенную (очень непростую и важную) сферу научных интересов.

Результат не заставил себя ждать: Дмитрий Анатольевич стал признанным специалистом в сфере жилищного права, а его мнение, основанное на присущем его работам исключительно академическом и при этом практически ориентированном подходе, во многом определяет общепринятую позицию по целому ряду самых принципиальных вопросов, возникающих сегодня в сфере правового регулирования жилищных отношений.

Актуальность избранной для исследования темы обусловлена прежде всего тем, что на фоне имеющих место глубинных политических и социально-экономических преобразований изменилась и государственная жилищная политика. В современных условиях государство уже не может использовать распределительную модель удовлетворения жилищных потребностей; оно должно создавать условия для приобретения жилых помещений на праве собственности, коммерческого найма или на иных гражданско-правовых основаниях, но при этом гарантировать право на достойное жилище тем гражданам, которые не могут самостоятельно приобрести его на свободном рынке. Для обеспечения полноты и результативности удовлетворения потребности граждан в жилище, выступающей залогом физического самосохранения человека, в России сформировалась система соответствующих современных правовых механизмов, большинство из которых имеют договорную природу.

В настоящее время система договоров, регулирующих жилищные отношения, которая была бы закреплена на нормативно-правовом уровне, отсутствует. Многие договоры в жилищной сфере не имеют нормативно-правового оформления, другие нуждаются в глубоком нормативном обновлении, избавлении от неактуальных рудиментов. При этом даже традиционные договорные конструкции, опосре-

дующие жилищные отношения, нуждаются в новом осмыслении и оценке.

Доктринальное состояние системы договоров в жилищном праве нельзя признать удовлетворительным. Договорные конструкции в жилищном праве как части единой системы взаимосвязанных договоров практически не рассматриваются, что препятствует их правильному пониманию, толкованию и выявлению конструктивных дефектов. Нуждаются в изучении и анализе новые договоры, заключаемые в жилищной сфере (договоры паенакопления, договоры о передаче жилых помещений в публичную собственность), и многие другие актуальные вопросы.

Законодательные дефекты в регламентации и доктринальные пробелы в изучении договоров, регулирующих жилищные отношения, порождают и многочисленные правоприменительные ошибки, что ведет к снижению правовой защищенности граждан в жилищной сфере.

В современных условиях, вне всякого сомнения, требуется научная разработка актуальной системы договорного регулирования жилищных отношений, а также формирование на ее основе конкретных предложений по совершенствованию действующего законодательства и коррекции сложившейся правоприменительной практики.

Как представляется, автору удалось добиться в предлагаемой читателям монографии решения принципиальных задач и предложить концепцию договорного регулирования жилищных отношений, включающую определение жилищных отношений и их договорного регулирования как объектов именно частноправового регулирования; научную систематизацию договоров, регулирующих жилищные отношения; детальную правовую характеристику договоров, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, на возникновение права пользования жилым помещением, на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Отрадно отметить, что в представленной книге впервые в российской правовой науке сформирована концепция договорного регулирования жилищных отношений в Российской Федерации, основанная, что принципиально важно, на гарантированном в социальном государстве конституционном праве на жилище и необходимости удовлетворения потребности гражданина в пригодном для проживания жилище, обеспечивающей его физическое самосохранение, и охватывающая такие концептуальные вопросы, как роль договорного регулирования жилищных отношений в ее взаимосвязи с иными

регуляторами общественных отношений, объективно существующая система договоров, регулирующих жилищные отношения, основные направления дальнейшего развития договорного регулирования жилищных отношений.

Содержание предложенной Д.А. Формакидовым концепции составляют выводы об основах, о принципах и закономерностях построения и функционирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, с выделением различных уровней их системной классификации; о новых методологических основах жилищно-правовых исследований; о свойствах жилого помещения и его нормообразующем и системообразующем значении; о типовых договорах как результате сочетания частных и публичных интересов в регулировании жилищных отношений — все эти сгруппированные по системообразующим вопросам авторские выводы способны, как представляется, послужить основой для актуального системного подхода в правотворчестве.

Автор проанализировал все договорные конструкции, направленные на реализацию права на жилище, с характеристикой их существенных условий и поэлементного состава; показал теоретические подходы к коррекции имеющегося нормативно-правового регулирования и формированию новых нормативных правил, опосредующих договорное регулирование жилищных отношений. В монографии впервые предложена научная интерпретация некоторых договорных конструкций, не являвшихся прежде предметом теоретических исследований (таких как договор паенакопления, договоры между собственниками жилья, договоры собственников помещений в многоквартирных домах по общим вопросам, договор деприватизации, договор по передаче жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма).

Следует при этом обратить внимание на то, что, несмотря на ярко выраженную академическую форму, монография Д.А. Формакидова обладает весьма существенной практической значимостью в части возможности ее использования в правотворческой и правоприменительной деятельности, что повышает ее ценность как монографического исследования и способно пробудить к ней особый интерес заинтересованного читателя.

*В.Г. Голубцов,  
доктор юридических наук, профессор*

В науке нет широкой столбовой дороги,  
и только тот может достигнуть ее сияющих вершин,  
кто, не страшась усталости, карабкается по ее каменистым тропам.

*К. Маркс*

## **ВВЕДЕНИЕ**

В России в последние три десятилетия произошли такие процессы, как кардинальная смена политического курса — с административно-распорядительного на демократический, отказ от плановой экономики в пользу рыночной, значительное упрочнение основ правового государства, в том числе в части признания человека, его прав и свобод высшей ценностью нашего общества. Эти обстоятельства не могли не повлечь за собой содержательных и структурных преобразований как в социальной политике в целом, так и в жилищной политике государства в частности, призванных обеспечить, гарантировать и защитить конституционное право человека не просто на жилище, а на пригодное для проживания жилище. Потребность в жилье относится к базовым потребностям человека, обусловленным необходимостью его самосохранения не столько как социального, сколько как биологического существа.

В современных политических и экономических реалиях первостепенное значение приобретает не распределительная модель удовлетворения жилищных потребностей, а создание условий для приобретения жилых помещений на праве собственности, коммерческого найма или на иных основаниях, опирающихся на свободный рынок и свободное волеизъявление граждан. При этом определенная часть населения по объективным причинам всегда будет нуждаться в необходимой поддержке общества, в том числе в части обеспечения жильем, что не может игнорироваться в правовом социальном государстве. В связи с этим в Российской Федерации сформирована и функционирует система разнообразных средств удовлетворения жилищных потребностей — от договоров купли-продажи и индивидуального жилищного строительства до договоров деприватизации жилья и найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, призванных в максимально возможной степени обеспечить пригодным для проживания жилым помещением каждого гражданина.

Конституция РФ провозглашает нашу страну социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, важным элементом которых является гарантированное право на жилище. Конституционное право на жилище является одним из элементов правового статуса личности, предопределяющих участие гражданина в правоотношениях, опосредующих удовлетворение жилищной потребности. Для обеспечения полноты и результативности удовлетворения этой потребности, выступающей залогом физического самосохранения человека, чрезвычайно важно сформировать эффективную разветвленную систему соответствующих правовых механизмов, инструментов и средств, большинство из которых имеют договорную природу.

Несмотря на то что роль договорного регулирования жилищных отношений очевидно возрастает, состояние нормативно-правового регулирования в этой сфере нельзя признать удовлетворительным. Обеспечение гражданина жилищем опосредуется большим количеством разнообразных договорных форм, при этом появляются новые договоры, точно реформируются и видоизменяются давно известные договорные конструкции. Вместе с тем система таких договоров, построенная на понятных системообразующих признаках, на нормативно-правовом уровне, до сих пор отсутствует. Некоторые из договоров в жилищной сфере вообще не имеют детального законодательного сопровождения (договоры по передаче жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в государственную или муниципальную собственность при предоставлении этим гражданам жилых помещений по договорам социального найма в связи с нуждаемостью; договоры о порядке проживания членов семьи; договоры сосособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением; договоры между собственниками помещений многоквартирного дома), другие нуждаются в глубоком нормативном обновлении, избавлении от советских рудиментов (договоры социального найма, поднайма).

Не лишена серьезных технико-юридических дефектов регламентация договоров купли-продажи, дарения, ссуды, аренды жилых помещений, которые ослабляют гарантии права граждан на жилище и нуждаются в своевременной коррекции или устранении. Во многом современный уровень законодательства в сфере договорного удовлетворения потребности граждан в жилище связан с состоянием соответствующей цивилистической и жилищно-правовой доктрины.

Объективные данные о необходимом договорном регулировании жилищных отношений могут быть получены только при условии глубо-

кого всестороннего теоретического анализа. Все договоры в жилищной сфере существуют во взаимодействии как друг с другом, так и с классическими гражданско-правовыми договорными конструкциями. Очевидно, что они представляют собой открытую динамическую систему, разворачивающуюся через множество иерархических (субординационных) и координационных связей, определенным образом встроенную в систему гражданско-правовых договоров. Научное познание этой системы, ее основ, принципов и закономерностей функционирования необходимо не только для обеспечения надлежащей нормативно-правовой регламентации и правоприменения, но и для снятия острых доктринальных вопросов.

Часто договорные конструкции в жилищном праве исследуются точно или фрагментарно; как части единой системы взаимосвязанных явлений практически не рассматриваются, что препятствует их правильному пониманию, толкованию и выявлению конструктивных дефектов.

Научные подходы к системе договоров, обеспечивающих удовлетворение жилищных потребностей, значительно расслоены, что не позволяет системно увидеть и оценить потенциал договорного регулирования жилищных отношений и основные направления его реформирования и развития.

За рамками научных исследований по-прежнему остается целый ряд давно известных и широко применяемых на практике договоров — соглашения собственников жилых помещений, договоры деприватизации, договоры безвозмездного пользования жилыми помещениями, договоры о порядке проживания членов семьи и временных жильцов. Нуждаются в актуальном научном осмыслении и гармоничном включении в действующую систему относительно новые договорные модели: договоры паенакопления, договоры о передаче жилых помещений в публичную собственность и др. Требуют современных исследований и вопросы организационных договоров, направленных на регулирование жилищных отношений, а также многоаспектная категория «типовой договор».

В настоящее время имеется насущная потребность в формировании научно обоснованной системы гражданско-правовых договоров, регулирующих жилищные отношения, с учетом особенностей жилого помещения как специфического, уникального объекта гражданских и жилищных прав, способного благодаря своим физическим и юридическим свойствам удовлетворять базовую потребность физических лиц в жилье.



Правовая неопределенность, пробельность, противоречивость нормативной регламентации договоров, опосредующих жилищные отношения, отсутствие единообразной научной доктрины о системе договоров, регулирующих жилищные отношения, не только обуславливают сложности с применением отдельных договорных конструкции в этой сфере, но и непосредственно ведут к судебным ошибкам, снижающим уровень правовой защищенности граждан.

Научная разработка системы договорного регулирования жилищных отношений, а также формирование на ее основе конкретных предложений по изменению действующего законодательства будут направлены на повышение правоприменительной эффективности соответствующих правовых норм и на возникновение единообразной судебной практики в рассматриваемой сфере.

Указанные обстоятельства в совокупности обуславливают высокий потенциал исследования договорного регулирования жилищных отношений как самостоятельного системного правового явления на концептуальной научной основе.

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЦИВИЛИСТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ДОГОВОРНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

## 1.1. Жилищные отношения как объект частноправового регулирования в социальном государстве

**О жилищной потребности.** Жилищная проблема — одна из острейших социальных проблем человечества. Это обусловлено тем, что «человек в первую очередь должен есть, пить, иметь жилище и одеваться, прежде чем быть в состоянии заниматься политикой, наукой, искусством, религией и т. д.»<sup>1</sup>. Жилищная потребность относится к числу естественных нужд человека, без удовлетворения которой нормальное функционирование общества фактически невозможно. С одной стороны, несмотря на то что жилищная потребность во многом обуславливает жилищные правоотношения, сама потребность не входит в содержание правоотношений, поэтому для юридической науки эта категория индифферентна: обстоятельное научное обоснование она получает в иных науках (таких как философия, экономика, социология, психология и др.). Так, философы понимают под «потребностью» формы проявления жизни, объективно присущие живому организму<sup>2</sup>; экономисты — объективную необходимость материальных условий жизни людей<sup>3</sup>; социологи — общественное отношение<sup>4</sup>; психологи — «нужду в чем-либо»<sup>5</sup>, а под нуждой, в свою очередь, — «практическое прояв-

---

<sup>1</sup> Маркс К., Энгельс Ф. Соч.: в 50 т. М., 1961. Т. 19. С. 350.

<sup>2</sup> См., например: Ковалев С.М. О человеке, его порабощении и освобождении. М., 1970. С. 27; Философская энциклопедия. М.: Сов. энци., 1967. Т. 4. С. 327.

<sup>3</sup> См., например: Кронрод Я.А. Система потребностей в условиях социализма // Вопросы философии. 1967. № 8. С. 32; Чудинова И.М. Теоретические основы проблемы потребностей личности. Социологический аспект. Красноярск, 1975. С. 27–28.

<sup>4</sup> См., например: Мочалов Б.М. Потребности развитого социалистического общества. М.: Знание, 1975. С. 10; Левин А.И. Научно-технический прогресс и личное потребление. М.: Мысль, 1979. С. 33.

<sup>5</sup> См., например: Веденов А.В. Личность как предмет психологических наук // Вопросы психологии. 1956. № 1. С. 25; Перов А.К. Проблема потребностей в психологии // Ученые записки Свердловского института. 1957. Вып. XIV. С. 140; Спиркин А. Происхождение сознания. М.: Госполитиздат, 1960. С. 338; Кикнадзе Д.А. Потребности. Поведение. Воспитание. М.: Мысль, 1968. С. 8.

ление необходимости»<sup>1</sup>. Справедливым будет отметить, что последнее определение встречает и обоснованную критику: «потребность» и «нужда» соотносятся друг с другом как сущность и явление<sup>2</sup>; нужда — объективное явление, а потребность — субъективное<sup>3</sup>. Интересно, что советская научная школа уделяла категории «потребность» весьма пристальное внимание: так, нам удалось обнаружить обстоятельные научные разработки этой категории, сделанные в рамках науки о потребностях — «потребностеведении»<sup>4</sup>.

С другой стороны, аксиомой в юриспруденции стало утверждение о том, что категория «потребность» входит в известную триаду «потребность — интересы — право». Категория потребностей получила определенное освещение и в работах советских ученых-юристов. Так, М.М. Агарков отмечал, что одной из целей обязательства является удовлетворение материальных и духовных потребностей<sup>5</sup>. Аналогичное предположение было высказано И.Б. Новицким и Л.А. Лунцем<sup>6</sup>. По этому поводу Р.О. Халфина заметила, что степень удовлетворения потребностей является объективным критерием оценки эффективности производства<sup>7</sup>.

Потребности служат определяющей причиной человеческого поведения: они даются первоначально природой, но затем значительно изменяются<sup>8</sup>. Так, П.В. Симонов писал: «...В момент своего рождения человек уже обладает рядом потребностей, его встреча с явлениями действительности изначально имеет активно-избирательный характер»<sup>9</sup>. То же самое встречается и в работах известного психолога А.Н. Леонтьева<sup>10</sup>.

<sup>1</sup> См.: *Маркс К., Энгельс Ф.* Указ. соч. 2-е изд. Т. 3. С. 29.

<sup>2</sup> См. об этом: *Рябинский Л.С.* О содержании понятия «потребность» // Потребности трудящихся в развитом социалистическом обществе: межвуз. сб. науч. тр. Ярославль, 1984. № 208. С. 42.

<sup>3</sup> См. об этом: *Платонов К.К.* Проблемы способностей. М.: Наука, 1972. С. 106.

<sup>4</sup> См.: *Мочалов Б.М., Соколов В.В., Самарин В.И. и др.* Потребностеведение: учеб. пособие. М., 1979.

<sup>5</sup> См.: *Агарков М.М.* Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. С. 75–83.

<sup>6</sup> См.: *Новицкий И.Б., Лунц Л.А.* Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 62.

<sup>7</sup> См.: *Халфина Р.О.* Гражданское право в системе руководства экономикой развитого социалистического общества // Проблемы совершенствования гражданского и уголовно-правового законодательства в свете решений XXV съезда КПСС и новой Конституции СССР. Гражданско-правовые науки. Вильнюс, 1979. С. 11.

<sup>8</sup> См. об этом: *Плеханов Г.В.* О материалистическом понимании истории // Избранные философские произведения: в 5 т. М.: Госполитиздат, 1956. Т. 2. С. 246.

<sup>9</sup> *Симонов П.В.* Высшая нервная деятельность человека. М.: Наука, 1975. С. 8.

<sup>10</sup> См.: *Леонтьев А.Н.* Деятельность, сознание, личность. М.: Политиздат, 1975. С. 190.

Известно, что к числу первоначальных потребностей относятся материальные и тесно связанные с ними духовные потребности. Первоначальные потребности в высшей степени абстрактны, лишены предметной определенности: в процессе эволюции они трансформируются в обобщенные функциональные потребности в материальных и духовных благах. Так, И.Л. Лахман замечает, что к числу обобщенных материальных потребностей относится потребность в пище, одежде, жилище, средствах передвижения и т. д.<sup>1</sup> При этом предпосылкой перечисленных обобщенных материальных потребностей, в том числе потребности в жилище, выступает абстрактная потребность в самосохранении. Требование организмом человека определенных внешних температурных и физических условий создало основу для развития потребности в жилье<sup>2</sup>.

Дальнейшей детализацией потребностей является формирование потребностей в определенных благах. Потребность приобретает предметность только после обнаружения соответствующего предмета и выяснения его свойств. Следствием потребностей выступают цели, которые можно квалифицировать в качестве воплощения обобщенной потребности. В свою очередь, интерес — это отношения, в пределах которых удовлетворяются потребности<sup>3</sup>. Интересы же находят выражение в нормах права, являются предпосылками субъективных прав<sup>4</sup>.

В самом общем виде под потребностью следует понимать естественное свойство человека, побуждающее его к потреблению прежде всего материальных благ<sup>5</sup>. При этом фундамент всей системы потребностей составляют физические потребности, которые, в свою

<sup>1</sup> См.: *Лахман И.Л.* Первоначальные, обобщенные и конкретные потребности // Потребности, доходы, потребление (методология анализа и прогнозирования народного благосостояния). М.: Наука, 1979. С. 41.

<sup>2</sup> См. об этом: *Наровлянский Н.Г.* Потребности как категория политической экономии социализма // Потребности трудящихся в развитом социалистическом обществе: межвуз. сб. науч. тр. Ярославль, 1984. № 208. С. 18.

<sup>3</sup> См. подробнее: *Сабикенов С.* Интересы в системе факторов противоправного поведения // Советское государство и право. 1980. № 3. С. 29.

<sup>4</sup> См. об этом: *Грибанов В.П.* Интерес в гражданском праве // Советское государство и право. 1967. № 1. С. 54; *Лукасян Р.Е.* Правовые и охраняемые законом интересы // Советское государство и право. 1973. № 7. С. 113—114; *Свердлык Г.А.* Гражданско-правовые способы сочетания общественных, коллективных и личных интересов: учеб. пособие / отв. ред. О.А. Красавчиков. Свердловск: Изд-во УРФУ, 1980. С. 5.

<sup>5</sup> См.: *Короткий В.В.* Место потребностей в отношениях способа производства // Потребности, интересы, стимулы в хозяйственном механизме социалистического общества: межвуз. сб. Л.: Изд-во ЛГУ, 1983. С. 9.

очередь, состоят из базовых потребностей. Потребность в жилище, несомненно, относится к числу базовых потребностей, отличающихся известной степенью консервативности: появление новых и отмирание старых происходят крайне медленно. Кроме того, исследуемая нами потребность, входя в подсистему физических потребностей, является элементом системы личных потребностей<sup>1</sup>. Система личных потребностей — это иерархически организованная структура, в которой выделяются потребности первого (в пище, жилье, одежде) и последующих порядков<sup>2</sup>.

Рассуждая о жилищном вопросе, Ф. Энгельс в свое время отмечал: «...Жилищная нужда сопутствует всем общественно-экономическим формациям антагонистического классового общества»<sup>3</sup>. И.Л. Брауде квалифицировал жилище в качестве «товара, занимающего одно из первых мест в группе товаров первой необходимости»<sup>4</sup>. Вслед за ним П.И. Седугин подчеркивал, что, поскольку жилищная потребность возникает с рождения и утрачивается со смертью человека, существенно видоизменяясь в течение жизни под воздействием различных факторов, само жилище является неотъемлемым материальным условием жизни человека<sup>5</sup>. При этом важно отметить, что с течением времени жилище становится не столько формой защиты человека от неблагоприятного воздействия природной среды, сколько условием удовлетворения иных потребностей граждан, связанных с культурно-техническим развитием общества. Так, в современных условиях жилое помещение и его конкретные характеристики являются одним из признаков успешности человека, создают его имидж.

Характерной чертой советского этапа решения жилищной проблемы стало масштабное строительство, организованное преимущественно за счет средств государственных капиталовложений. «Программа Коммунистической партии рассматривала жилищную проблему как самую острую проблему подъема благосостояния народа»<sup>6</sup>. По словам П.И. Седугина, «Советский Союз по праву называют страной новоселий. Нигде в мире не строят так много жилья, как в нашей стране»<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> См. об этом: *Баранова Л.Я.* Личные потребности. М.: Экономика, 1984. С. 9.

<sup>2</sup> См.: *Баранова Л.Я., Левин А.И.* Потребности. Доходы. Потребление: экономический словарь-справочник. М.: Экономика, 1988. С. 23.

<sup>3</sup> *Энгельс Ф.* К жилищному вопросу. М.: Госполитиздат, 1948. С. 16.

<sup>4</sup> *Брауде Л.И.* Введение // Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956. С. 6.

<sup>5</sup> См.: *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. М.: Юрид. лит., 1983. С. 30.

<sup>6</sup> Право на жилую площадь / под ред. Я.И. Горнштейн. Л.: Лениздат, 1973. С. 3.

<sup>7</sup> *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. С. 14.

В качестве основных направлений жилищной политики в СССР называлось строительство нового жилья, его справедливое распределение, а также сохранение жилищного фонда. При этом жилищная проблема ассоциировалась с повышением жилищной обеспеченности граждан. Ценно, что при этом всегда подчеркивалась и роль права: в быстрейшем разрешении жилищной проблемы важная роль принадлежит правовому регулированию жилищ<sup>1</sup>.

Весьма меткое замечание по поводу удовлетворения жилищной потребности в свое время сделал О.А. Красавчиков: «...Правовая форма не удовлетворяет жилищной потребности — последняя может быть удовлетворена только жилищем»<sup>2</sup>. В этом смысле жилище выступает материализованной производством потребностью. Это утверждение фактически «обесценивает» массу советских и современных определений «жилищных отношений», данных исключительно через жилищную потребность. Однако и оно может быть подвергнуто сомнению.

Удовлетворение жилищной потребности всегда непосредственно связано с проживанием в жилом помещении. Так, обладание на праве собственности несколькими жилыми помещениями, приобретенными с инвестиционной целью, а не для фактического проживания, по сути, не удовлетворяет жилищной потребности, но является условием удовлетворения иных потребностей. В этом смысле удовлетворение жилищной потребности связано не столько с самим объектом — жилым помещением, сколько с той функцией жилого помещения, для выполнения которой оно используется. Неудивителен в этой связи подход законодателя, отраженный им во взаимосвязанных положениях ст. 20 Гражданского кодекса РФ, ставящих место жительства в непосредственную зависимость от «места проживания».

Таким образом, потребность в жилище относится к числу базовых обобщенных материальных потребностей, предпосылкой которой выступает абстрактная потребность в самосохранении. Детализация жилищной потребности происходит в результате приобретения ею

---

<sup>1</sup> См.: Жилищное законодательство / под ред. В.Ф. Чигира, А.А. Зерняка, В.С. Красных. Минск: Беларусь, 1968. С. 4; См. также: *Лисниченко Т.Н.* Введение // Жилищное законодательство / под ред. Р.Х. Сиденко, Т.Н. Лисниченко. Киев: Политиздат Украины, 1975. С. 5–6; *Корнеев С.М., Коньков Ю.М.* Право на жилую площадь в СССР. М.: Знание, 1969. С. 4.

<sup>2</sup> *Красавчиков О.А.* Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: Изд-во УрГУ, 1981. С. 14.

предметности, а ее удовлетворение — через интерес, выраженный в нормах права и являющийся предпосылкой субъективных гражданских прав. Жилищная потребность в истинном смысле имманентно связана с проживанием, несмотря на то что жилое помещение как абстрактная категория крайне многофункционально.

**Конституционное право на жилище в социальном государстве.** Целью любого государства является сохранение и всемерное развитие жизни общества и его членов посредством возможно более полного удовлетворения их потребностей. В этом смысле право наряду с другими средствами обеспечивает формирование и удовлетворение разумных потребностей граждан. Потребность в жилье обеспечивается за счет конституционного права на жилище, которое традиционно принято относить к числу социально-экономических прав<sup>1</sup>.

Без преувеличения можно сказать, что конечной целью правового регулирования всегда выступает достижение социально справедливого результата<sup>2</sup>. Очевидно, что эта цель существенно гипертрофируется в условиях провозглашения государства социальным.

Отметим, что социальность государства в конституционном праве отличается большим количеством интерпретаций. Так, Е.В. Аристов предлагает рассматривать «социальность государства» и как фундаментальную основу конституционного строя, и как концепт справедливости и гуманности, и как конституционную характеристику демократического государства, и как институционализированную структуру, и как комплекс социальных прав и гарантий<sup>3</sup>.

Социальное государство традиционно ассоциируется с достаточно высоким уровнем жизни и социальной защищенностью всех граждан, что, в свою очередь, гарантируется за счет развитой системы социального обеспечения, взаимной ответственности общества и государства, а также установления и охраны социальной справедливости. Задачей социального государства является всестороннее развитие каждого человека и максимально равное удовлетворение его потребностей, предполагающее в том числе равный доступ индивидов к различ-

---

<sup>1</sup> См., например: *Нерсесянц В.С.* Общая теория права и государства: учебник. М.: Норма; ИНФРА-М, 2012. С. 339; *Лукашева Е.А.* Права человека: учебник. М.: Норма; ИНФРА-М, 2011. С. 187; *Герасимов Р.А.* Конституционное право на жилище и механизм его реализации: дис. ... канд. юрид. наук. Коломна, 2005. С. 45.

<sup>2</sup> См.: *Дигесты Юстиниана* / пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2002. Т. I. Кн. I–IV. С. 83.

<sup>3</sup> См.: *Аристов Е.В.* Социальность государства: зарубежный опыт конституционно-правового обеспечения: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2018. С. 43–44.

ным благам<sup>1</sup>. Не исключением в этом смысле является и жилище. Одним из элементов политики социального государства выступает всесторонняя забота о социально незащищенных слоях населения для установления социальной справедливости и смягчения социальных конфликтов<sup>2</sup>.

Вплоть до 1990-х гг. под социальным государством понималось такое государство, которое кормит своих граждан, учит их, дает им жилище, обеспечивает их пенсиями и пособиями. Примечательно, что одним из элементов концепта социального государства всегда выступало конституционное право на жилище и степень его реализации.

Представление о социальном государстве с течением времени претерпело существенную трансформацию. Так, в результате принятия в 2020 г. конституционных поправок<sup>3</sup> в Конституции РФ<sup>4</sup> появились новые принципы социального государства, в том числе взаимное доверие государства и общества, солидарность поколений, экономическая, политическая и социальная солидарность. Как отмечается в исследовательской литературе, «новое» социальное государство основано на партнерстве между государством и обществом в социальной сфере, солидарной ответственности государства и общества за благосостояние и достойный уровень жизни россиян<sup>5</sup>. Очевидно, что конституционное право на жилище в условиях социального государства приобретает особый «оттенок». Факт наличия такого конституционного права, как право на жилище, сам по себе означает признание ценности жилищной потребности со стороны государства. Многочисленные государственные программы, направленные на обеспечение граждан жильем, также подтверждают сделанный нами вывод. Однако, как справедливо указывает С.И. Суслова, сте-

---

<sup>1</sup> См. об этом: *Родионова О.В.* Современное социальное государство: типология и проблемы модернизации // Правоведение. 2010. № 3. С. 15.

<sup>2</sup> См. об этом: *Алебастрова И.А.* Принцип социальной солидарности в конституционном праве: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2017. С. 377.

<sup>3</sup> О совершенствовании регулирования отдельных вопросов организации и функционирования публичной власти: Закон РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ // СЗ РФ. 16.03.2020. № 11. Ст. 1416.

<sup>4</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 28.11.2023).

<sup>5</sup> См.: *Степанова А.А.* К вопросу о социальном государстве в России // Конституционное и муниципальное право. 2021. № 1. С. 23–26.



пень реализации этого конституционного права в условиях социального государства во многом предопределена наличием либо отсутствием «расхождения между субъективной и объективной оценкой факта удовлетворения жилищной потребности»<sup>1</sup>.

Согласно ст. 25 Всеобщей декларации прав человека 1948 г.<sup>2</sup> и ст. 11 Международного пакта об экономических, о социальных и культурных правах 1966 г.<sup>3</sup> исследуемое нами право является «составным элементом права на достаточный жизненный уровень». Это же право, именуемое, однако, «правом на жилье», присутствует и в Европейской социальной хартии 1996 г.<sup>4</sup> (ст. 31). Интересно отметить, что в последнем документе перечислены меры, вменяемые государству для реализации рассматриваемого права: доступное жилье, превенция бездомности, регулирование цен на жилье.

В числе неотъемлемых прав человека конституционное право на жилище занимает особое место. Это право является достаточно сложным, многоаспектным и объемным. Впервые в истории советского конституционного законодательства это право было введено в ранг «конституционного» в Конституции СССР 1977 г.<sup>5</sup> (ст. 42 и 44). Как отмечалось в комментарии к советскому жилищному законодательству, «жилищные права и обязанности не обладали до учреждения конституционного права связанной цельностью, системностью»<sup>6</sup>.

В ч. 1 ст. 40 Конституции РФ статуйровано право на жилище: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища». Из анализа взаимосвязанных положений этой конституционной нормы права следует, что конституционное право на жилище аккумулирует в себе главным образом две юридические возможности:

- 1) стабильно обладать жилищем (ч. 1 ст. 40);

<sup>1</sup> *Суслова С.И.* Правовые формы жилищных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2015. С. 150.

<sup>2</sup> Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. // Российская газета. 10.12.1998. № 235.

<sup>3</sup> Международный пакт об экономических, о социальных и культурных правах: принят 16 декабря 1966 г. Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-м пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН // Ведомости Верховного Совета СССР. 28.04.1976. № 17. Ст. 291.

<sup>4</sup> Европейская социальная хартия (пересмотренная): принята в г. Страсбурге 3 мая 1996 г. // Бюллетень международных договоров. 2010. № 4 (апрель). С. 17–67.

<sup>5</sup> Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик: принята Верховным Советом СССР 7 октября 1977 г. // Свод законов СССР. 1990. Т. 3. С. 14.

<sup>6</sup> *Литовкин В.Н.* Комментарий к ст. 1 // Жилищное законодательство: комментарий / под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седутина. М.: Юрид. лит., 1991. С. 10.

2) возможность получить жилище бесплатно или за доступную плату из публичных жилищных фондов при наличии предусмотренных законом юридических фактов (ч. 3 ст. 40).

Эти юридические возможности составляют основное содержание конституционного права на жилище.

И.Б. Марткович, определяя сущность права на жилище, обращал внимание на его имманентную связь с характером конституционных прав вообще<sup>1</sup>. При этом оно структурно состоит из двух юридических возможностей: обладать жилым помещением и получить или приобрести его<sup>2</sup>. Если гражданин относится к категории «нуждающегося в жилье», в таком случае между ним и государством возникает особое государственно-правовое отношение, где обязанным выступает государство<sup>3</sup>.

Несколько иной подход встречается в работе В.Ф. Маслова, который предлагает рассматривать право на жилище в объективном (право на жилище объективируется через нормы права, направленные на регулирование группы общественных отношений, имеющих место при удовлетворении гражданином его естественной потребности в жилье) и субъективном (под правом на жилище следует понимать правомочия конкретного гражданина в отношении определенного жилого помещения) смыслах<sup>4</sup>.

Интересным видится подход, согласно которому право на жилище является субъективным правом. Так, по мнению И.П. Прокопченко, если гражданин соответствует установленным в законе требованиям для квалификации его в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, то он становится обладателем субъективного жилищного права на удовлетворение жилищных потребностей из публичных жилищных фондов, а при вселении в конкретное жилое помещение его субъективное право трансформируется в иное субъективное право — пользования данным жилым помещением<sup>5</sup>.

Основным предназначением конституционных норм, в том числе тех, которые регламентируют право на жилище, выступает формирование общего направления дальнейшего урегулирования данных

---

<sup>1</sup> См.: *Марткович И.Б.* Жилищное право: закон и практика. М.: Юрид. лит., 1990. С. 20, 34.

<sup>2</sup> См. там же. С. 31.

<sup>3</sup> См.: *Чигир В.Ф.* Право на жилище. Минск: Беларусь, 1979. С. 20.

<sup>4</sup> См.: *Маслов В.Ф.* Право на жилище. Харьков: Вища школа, 1986. С. 5–7.

<sup>5</sup> См.: *Прокопченко И.П.* Проблемы жилищного законодательства в СССР: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1978. С. 14.

отношений на отраслевом уровне. Из этого следует, что конкретные жилищные отношения потенциально «запрограммированы» в конституционных правоотношениях. Так, конкретизация конституционного права на жилище находит свое воплощение главным образом в нормах Жилищного кодекса РФ, в том числе в ч. 2 и 3 ст. 1 ЖК РФ.

В условиях социального государства конституционное право на жилище становится неотъемлемым элементом правового статуса, а также нормативным условием вступления граждан в конкретные правоотношения, опосредующие удовлетворение жилищной потребности. Из сказанного следует, что конституционное право на жилище является статутным правом, которое индивидуализируется в конкретных правоотношениях через реализацию заложенных законодателем правовых возможностей. Иными словами, статутное право на жилище — это потенциальная социально-экономическая возможность участия субъекта в конкретных правоотношениях за счет обладания субъективными правами и обязанностями, в том числе субъективным правом на удовлетворение жилищных потребностей и субъективным правом пользования конкретным жилым помещением. Статутное конституционное право на жилище объективирует в себе государственную волю на обеспечение социальных интересов общества в целом.

**Понятие жилищных отношений.** Современная цивилистическая доктрина, активно оперирующая термином «жилищные отношения», не отличается большим объемом обстоятельных теоретических изысканий, содержащих научные обоснования указанного термина. Для углубления доктринального представления о жилищных отношениях как об объекте частноправового регулирования важно систематизировать имеющиеся научные воззрения с целью формирования представления о данной научной категории. По этой причине обращение к трудам прежде всего советских ученых-юристов обладает, на наш взгляд, безусловной академической ценностью.

С.И. Аскназий, характеризуя жилищные правоотношения, дал им весьма лаконичное определение: «Они являются видом общественных отношений, связанных с правовым использованием жилых помещений»<sup>1</sup>. Дополнительно отмечалось, что они в основных своих элементах имеют гражданско-правовой характер и отличаются своеобразными чертами, такими как «сочетание общественных и личных

---

<sup>1</sup> Аскназий С.И. Понятие советского жилищного права // Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956. С. 14.

интересов; социально-экономическое содержание; общие задачи социалистического государства»<sup>1</sup>.

С позиции И.С. Будзиловича, «жилищные отношения — это отношения, в которых удовлетворяется постоянная потребность в жилье с учетом всеобщих и индивидуальных интересов»<sup>2</sup>. Интересен акцент, сделанный не только на жилищной потребности, что традиционно для определений жилищных отношений, но и на учете интересов.

Более подробные рассуждения относительно жилищных отношений представлены в работе П.И. Седугина. Так, по его мнению, жилищные отношения — это весьма объемное понятие, включающее как отношения, обусловленные предоставлением жилых помещений и пользованием ими, так и иные отношения (по эксплуатации жилищного фонда, его ремонту и т. д.). Однако, как отмечает П.И. Седугин, сопоставляя конституционное право на жилище и собственно жилищные отношения, следует иметь в виду, что первое шире по объему ввиду того, что включает специфические отношения, не охватываемые термином «жилищные отношения». К примеру, речь идет об отношениях, возникающих в процессе строительства нового жилья. В свою очередь, жилищные отношения возникают по поводу только готового жилья<sup>3</sup>.

Квалифицируя «жилищные отношения» в качестве метаюридической категории, О.А. Красавчиков более 40 лет назад высказал тезис о том, что категория жилищных отношений не относится к числу обстоятельно изученных, «полнокровно отраженных в соответствующем научном понятийном аппарате»<sup>4</sup>. Критикуя советских ученых-юристов за недостаточное внимание к категории жилищных отношений и даже называя сформулированные ими определения «афористичными», О.А. Красавчиков сетовал прежде всего на то, что эти определения ограничивались лишь ссылкой на удовлетворение жилищной потребности. Так, подобные определения можно встретить в работах Ю.Г. Басина<sup>5</sup> (правда, с одной лишь оговоркой, что эти отношения являются

---

<sup>1</sup> Аскназий С.И. Общая характеристика правоотношений по пользованию жилыми помещениями // Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956. С. 82.

<sup>2</sup> Будзилович И.С. Основания возникновения жилищных правоотношений // Жилищное законодательство / под ред. Р.Х. Сиденко, Т.Н. Лисниченко. Киев: Политиздат Украины, 1975. С. 40.

<sup>3</sup> См.: Седугин П.И. Право на жилище в СССР. С. 43.

<sup>4</sup> Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. С. 12.

<sup>5</sup> См.: Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата: Изд-во КазГУ, 1963. С. 17.