[Жилищное право (Ручкина Г.Ф., 2016)](http://be5.biz/pravo/z003/index.html)

**Вещные права на жилые помещения лиц, не являющихся собственниками**

1. [Права на жилое помещение членов кооператива до выплаты паевого взноса](http://be5.biz/pravo/z003/9.html#1)
2. [Права на жилые помещения членов семьи собственника жилого помещения](http://be5.biz/pravo/z003/9.html#2)
3. [Права на жилые помещения бывших членов семьи собственника](http://be5.biz/pravo/z003/9.html#3)
4. [Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу](http://be5.biz/pravo/z003/9.html#4)
5. [Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением](http://be5.biz/pravo/z003/9.html#5)
6. [Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением](http://be5.biz/pravo/z003/9.html#6)

При рассмотрении [ограниченных вещных прав](http://be5.biz/terms/o32.html) на [жилые помещения](http://be5.biz/terms/j5.html) следует отметить, что на сегодняшний день законодатель не приводит полного перечня таковых ни в Жилищном, ни в Гражданском кодексе. В разделе II «[Право собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) и другие [вещные права](http://be5.biz/terms/v4.html) на жилые помещения» ЖК РФ данному вопросу в самых общих чертах посвящена глава 5 «[Права](http://be5.biz/terms/p1.html) и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении [граждан](http://be5.biz/terms/g9.html)».

Однако и в ней отсутствует перечень тех лиц, которых можно рассматривать как обладателей вещных прав на жилое помещение. В данной главе рассматриваются прежде всего права и обязанности собственника жилого помещения (ст. 30 ЖК РФ); права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении (ст. 31 ЖК РФ); обеспечение [жилищных прав](http://be5.biz/terms/j6.html) собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ); пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ); пользование жилым помещением на основании [договора](http://be5.biz/terms/d3.html) пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ); выселение гражданина, право пользования которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ).

Как видно из данного перечня, законодатель не проводит систематизацию ограниченных вещных прав в отношении жилого помещения.

Проблема разграничения вещных и [обязательственных прав](http://be5.biz/terms/o10.html) в первую очередь относится к вопросам, которые должны быть разрешены [гражданским законодательством](http://be5.biz/terms/g21.html). Раздел II «Право [собственности](http://be5.biz/terms/c21.html) и другие вещные права» ГК РФ должен был бы решить поставленный вопрос. Однако в ст. 216 «Вещные права лиц, не являющихся собственниками» законодатель также не устанавливает критерии для определения ограниченных вещных прав, приводя лишь неполный перечень рассматриваемых далее прав лиц, не являющихся собственниками.

Следует отметить, что в перечень ст. 216 даже не были включены вещные права членов [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) собственника жилого помещения, предусмотренные главой 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», что зачастую приводит к ошибочным заявлениям о том, что данные права не являются вещными.

Глава 18, включенная в структуру ГК РФ, представляется крайне неудачной, поскольку, не решая основной задачи базового [закона](http://be5.biz/terms/z4.html) — определить, что является [объектом данных правоотношений](http://be5.biz/terms/o25.html) и какие виды вещных прав на жилое помещение, кроме права собственности, могут возникать, она по сути дублирует отдельные положения ЖК РФ. При этом происходит «смешение» по предмету регулирования [правоотношений](http://be5.biz/terms/p3.html), поскольку вопросы «пользования жилыми помещениями частного [жилищного фонда](http://be5.biz/terms/j4.html)» отнесены к компетенции [жилищного законодательства](http://be5.biz/terms/j1.html) в соответствии со ст. 4 ЖК РФ.

Еще одной проблемой при определении наличия ограниченных вещных прав на жилое помещение у лиц, не являющихся собственниками, является неопределенность законодателя в вопросе государственной регистрации этих прав. По общему правилу, ограниченные вещные права рассматриваются как «обременения» права собственности на объект [недвижимости](http://be5.biz/terms/n11.html) и вследствие этого должны проходить государственную регистрацию (ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и [сделок](http://be5.biz/terms/c19.html) с ним»). В настоящее время право (именно право, а не обязанность!) провести регистрацию своего права пользования жилым помещением в виде обременения, т.е. как ограниченное вещное право, прямо закреплено только за лицами, пользующимися жилыми помещениями на основании завещательного отказа. Кроме того, поскольку законодатель предусматривает возможность применения аналогии в отношении прав получателя ренты по правилам, установленным для отказополучателя, то можно сделать вывод о том, что лицо, пользующееся жилым помещением на основании ст. 34, также вправе произвести регистрацию своего права. Вместе с тем самое распространенное право — право членов семьи собственника, на сегодняшний день не подлежит государственной регистрации. В связи с этим рассмотрение ограниченных вещных прав в сфере жилищного законодательства достаточно затруднено, поскольку, как уже было отмечено, четких критериев того, что представляют собой вещные права на жилое помещение лиц, не являющихся собственниками, в законе нет.

Таким образом, при отсутствии четких критериев разделения вещных и обязательственных прав на жилые помещения в данной главе мы будем руководствоваться положением о том, что вещные права представляют собой права лиц, не являющихся собственниками по владению, пользованию и распоряжению (в любых сочетаниях) вещами, при условии, что данные правомочия возникли не на основании договора с собственником, или иными лицами, управомоченными собственником на передачу прав.

Рассмотрев основания возникновения прав на жилые помещения у лиц, не являющихся собственниками жилых помещений, а также ориентируясь на положения гражданского законодательства о вещных правах, мы можем сделать вывод о том, что именно на вещных, а не на обязательственных правах базируется право пользования жилыми помещениями:

* лиц, пользующихся жилыми помещениями в качестве членов семьи собственника (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ);
* бывших членов семьи собственника в тех случаях, когда законодатель сохраняет за ними право пользования жилыми помещениями (ст. 31 ЖК РФ; ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ»);
* лиц, пользующихся жилыми помещениями на основании завещательного отказа;
* лиц, являющихся членами жилищных кооперативов, и проживающих в жилых помещениях, принадлежащих кооперативам до выплаты паевого взноса.

Ограниченные вещные права следует рассматривать в контексте соотношения их объема с правами собственника жилого помещения.

Право собственности, являющееся полным вещным правом, предоставляет собственнику жилого помещения максимальный объем правомочий: владение, пользование, распоряжение. Таким образом, при изучении прав указанных лиц, обладающих, на наш взгляд, вещными правами ограниченного характера, мы рассматриваем объем правомочий каждой категории в сравнении с объемом прав собственников жилого помещения.

Объем вещных прав в отношении жилого помещения у лиц, не являющихся собственниками, как правило, ограничивается правом пользования жилым помещением наравне с собственником. Лица, пользующиеся жилым помещением на основании ограниченных вещных прав, как правило, не обладают правом вселять в жилое помещение иных лиц без согласия собственника (кроме членов кооперативов).

Однако в качестве исключения из общего правила предусмотрено право на вселение в жилое помещение [несовершеннолетних](http://be5.biz/terms/n20.html) [детей](http://be5.biz/terms/d4.html) к [родителям](http://be5.biz/terms/r3.html).

Право пользования жилым помещением за лицами, не являющимися собственниками, может носить как срочный, так и бессрочный характер, основываться на отношении правообладателя и собственника жилого помещения, обременять жилое помещение, носить самостоятельный или производный характер.

Лица, пользующиеся жилыми помещениями наравне с собственником, несут равные с ним обязанности, вытекающие из пользования таким жилым помещением. Для дееспособных и ограниченных в [дееспособности](http://be5.biz/terms/d2.html) пользователей жилых помещений установлена солидарная ответственность по [обязательствам](http://be5.biz/terms/o9.html), вытекающим из жилищных правоотношений. Проживающие в жилом помещении на основании ограниченных вещных прав лица обязаны соблюдать жилищное законодательство, права и законные интересы других лиц, проживающих в данном жилом помещении, а также права и законные интересы лиц, проживающих в данном многоквартирном доме.

**Права на жилое помещение членов кооператива до выплаты паевого взноса**

Действующее [жилищное законодательство](http://be5.biz/terms/j1.html) предусматривает возможность вступления в жилищные, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы вне зависимости от отнесения таких лиц к категории нуждающихся в [жилом помещении](http://be5.biz/terms/j5.html). В соответствии со ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение [граждан](http://be5.biz/terms/g9.html) и [юридических лиц](http://be5.biz/terms/u7.html) в целях удовлетворения потребности в жилье, а также [управления](http://be5.biz/terms/u17.html) многоквартирным домом.

Таким образом, законодатель выделяет две цели создания жилищных кооперативов — удовлетворение потребности в жилье путем приобретения жилого помещения сначала в пользование, а затем и в [собственность](http://be5.biz/terms/c21.html), и управление многоквартирным домом, так как созданный в многоквартирном доме кооператив является управляющей организацией, рассматриваемой как один из способов управления многоквартирным домом.

Жилищные кооперативы отнесены законодателем к [потребительским кооперативам](http://be5.biz/terms/p50.html), следовательно, по существующей классификации ГК РФ, жилищные кооперативы являются некоммерческими корпоративными организациями (п. 2 ст 123.1. ГК РФ).

Членство в жилищных кооперативах предусмотрено как для физических, так и для юридических лиц (за исключением жилищных накопительных кооперативов, в которых членство юридических лиц запрещено п. 1 ст. 5 Федерального [закона](http://be5.biz/terms/z4.html) «О жилищных накопительных кооперативах»'). Законодатель устанавливает, что [физические лица](http://be5.biz/terms/f8.html) (как граждане РФ, так и [иностранные граждане](http://be5.biz/terms/i13.html) и лица без [гражданства](http://be5.biz/terms/g6.html)) вправе стать членами кооператива с 16 лет (ст. 26 ГК РФ). В отношении юридических лиц можно сказать, что они вправе становиться членами жилищных кооперативов, если это не запрещено законом, регулирующим деятельность такого юридического лица.

При изучении [прав](http://be5.biz/terms/p1.html) и обязанностей членов жилищных кооперативов на жилое помещение следует отметить, что на их содержание оказывает влияние такой фактор, как уплата паевого взноса. До полной уплаты паевого взноса член кооператива не является собственником предоставленного ему в пользование жилого помещения. Собственником построенного или приобретенного жилого дома и переданных ему членами кооператива [денежных средств](http://be5.biz/terms/d29.html) является кооператив как юридическое лицо. В соответствии со ст. 218 ГК РФ, ст. 129 ЖК РФ права члена кооператива, выплатившего полностью свой паевой взнос, в отличие от прав члена кооператива, уплатившего взнос не в полном объеме, следует рассматривать как права собственника соответствующего жилого помещения. Поэтому в данном разделе представлены права только тех членов кооператива, которые не полностью выплатили паевой взнос и не стали собственниками жилого помещения.

Права членов кооператива в отношении жилого помещения до выплаты паевого взноса можно рассматривать как [ограниченные вещные права](http://be5.biz/terms/o32.html), так как право на жилое помещение возникает из такого [юридического факта](http://be5.biz/terms/u6.html), как членство в кооперативе. Таким образом, основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе. Соответственно, в случае выхода или исключения из кооператива данные права прекращаются.

Объем прав членов кооператива в целом идентичен объему прав лиц, пользующихся жилым помещением в качестве нанимателя по [договору](http://be5.biz/terms/d3.html) социального найма (за исключением таких специфических прав, как право на замену жилого помещения, право на обмен и право на [приватизацию](http://be5.biz/terms/p44.html)). Для удобства рассмотрения совокупности прав члена кооператива в отношении жилого помещения выделим среди них:

* право пользования жилым помещением по его назначению (проживание в жилом помещении);
* право вселения в жилое помещение лиц в качестве членов [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html);
* право на [заключение договоров](http://be5.biz/terms/z9.html), направленных на пользование жилым помещением другими лицами ([аренда](http://be5.biz/terms/f14.html), наем и др.);
* право на вселение временных жильцов;
* право на раздел жилого помещения между лицами, имеющими право на пай.

Право на пользование жилым помещением возникает с момента предоставления жилого помещения члену кооператива. Основанием для вселения члена кооператива в жилое помещение является решение общего собрания кооператива о предоставлении члену кооператива жилого помещения в соответствии с паевым взносом (п. 1 ст. 124 ЖК РФ).

Член кооператива вправе пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением, предусмотренным п. 1 ст. 17 ЖК РФ.

Член кооператива вправе вселить в жилое помещение иных лиц в качестве членов семьи. Права членов семьи члена кооператива в отношении жилого помещения не являются самостоятельными, а носят производный характер от права члена кооператива. Это означает, когда член кооператива утрачивает право пользования жилым помещением, находящимся в собственности кооператива, члены его семьи также утрачивают право пользования жилым помещением.

В качестве особого случая прекращения членства в кооперативе рассматривается смерть члена кооператива. В этом случае наследники умершего члена кооператива имеют право вступить в кооператив.

Однако законодатель устанавливает правило, в соответствии с которым в кооператив может быть принят только один наследник (так как число членов кооператива не может превышать количество жилых помещений в многоквартирном доме). Данное правило не применяется в отношении жилищных накопительных кооперативов, поскольку подобное ограничение в Федеральном законе «О жилищных накопительных кооперативах» отсутствует.

В случае смерти члена жилищного или жилищно-строительного кооператива и перехода пая по наследству в ст. 131 ЖК РФ установлено преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива.

Данное правило действует, если пай не был завещан одному наследнику, либо если наследник не имеет права вступить в кооператив (например, ему не исполнилось 16 лет). В таком случае лицо, обладающее преимущественным правом на вступление в кооператив, становится членом кооператива с обязанностью выплатить наследнику (или наследникам) причитающуюся им долю паенакопления. Данное положение основывается на том, что ЖК РФ не регулирует вопросы перехода пая к наследникам и преимущества в получении пая, а устанавливает только возможность вступить в кооператив преимущественно перед другими наследниками. Пай (паенакопление) представляет собой все фактически уплаченные платежи в счет паевого взноса члена кооператива и наследуется по правилам, установленным ГК РФ. Поэтому лицо, вступившее в кооператив, обязано выдать остальным наследникам соответствующую часть паенакопления по правилам наследственного законодательства.

В соответствии со ст. 131 ЖК РФ в случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Право на часть пая у супруга — члена кооператива возникает, если брак был заключен в период, когда член кооператива осуществлял платежи в счет паевого взноса. В зависимости от того, какая сумма была выплачена в период брака, будет определяться супружеская доля (половина уплаченных в период брака платежей).

Остальная часть паенакопления представляет собой часть наследственной массы и должна распределяться в соответствии с правилами наследственного законодательства.

Если супруг не имел права на паенакопление (в период существования брака паевые платежи не производились, или между супругами был заключен брачный договор, или супруг отказался от вступления в кооператив), то преимущественное право на вступление в кооператива переходит к наследнику члена жилищного кооператива, имеющему право на часть пая и проживающему совместно с наследодателем. Следует отметить, что в данной категории лиц рассматриваются наследники, призываемые к наследству, а не все лица, которые вообще могут являться наследниками умершего члена кооператива. Обычно в данном случае речь идет о наследниках первой очереди (если таковые имеются).

Не стоит забывать и том, что если супруг умершего, например, не имел права на паенакопление и не мог по этому основанию вступить в кооператив, то его также следует рассматривать в качестве претендента по второму основанию, предусмотренному в ст. 131 ЖК РФ.

В следующей очереди в качестве претендентов на вступление в кооператив рассматриваются лица из числа наследников члена жилищного кооператива, не проживавших совместно с наследодателем.

Данные лица вправе претендовать на вступление в кооператив только при отсутствии супруга и наследников, проживающих совместно с наследодателем.

При отсутствии наследников, желающих вступить в кооператив, право на вступление переходит к члену семьи, проживавшему совместно с наследодателем и не являющимся его наследником. Данное лицо не имеет права на паенакопление, так как не призывается к наследству, оно обязано внести паевой взнос в размере фактически уплаченном наследодателем. В данном случае кооператив выдает паенакопление наследникам кооператива, которые не могут или не желают вступать в кооператив.

При наличии нескольких лиц, желающих вступить в кооператив, и невозможности достигнуть между ними соглашения, спор решается в судебном порядке. При рассмотрении спора будет иметь значение материальное положение лица, желающего вступить в кооператив (для того, чтобы у него имелась возможность в дальнейшем вносить платежи), а также его обеспеченность другими жилыми помещениями.

Вопрос о преимущественном праве на вступление в кооператив представляется достаточно важным, так как в зависимости от того, кто станет членом кооператива, определяется и будущий собственник жилого помещения. Лицо, вступившее в кооператив вместо умершего члена кооператива, принимает на себя его права и обязанности в кооперативе, обязано осуществлять дальнейшие платежи в счет паевого взноса и после полной выплаты становится собственником жилого помещения.

Как уже отмечалось, положения ст. 131 ЖК РФ действуют, если пай не был завещан, если наследник пая не может или не хочет вступить в кооператив, а также при условии, если [право собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) на квартиру не перешло от кооператива к наследодателю. В последнем случае наследование осуществляется по правилам [наследственного права](http://be5.biz/terms/n4.html), ведь в состав наследства включается не пай (паенакопление), а жилое помещение.

Если никто из перечисленных в ст. 131 ЖК РФ не реализует свое право на вступление в кооператив, кооператив обязан выдать пай (паенакопление) наследникам умершего члена кооператива. Кооператив вправе принять нового участника из состава своих членов либо стороннее лицо (если никто из членов кооператива не претендует на освободившееся жилое помещение).

Пай члена кооператива представляет собой [имущественное право](http://be5.biz/terms/i16.html) участника корпоративного юридического лица. Вследствие этого право на пай может принадлежать не только члену кооператива, но и иным лицам, например супругу (как [общая собственность](http://be5.biz/terms/o34.html)). Лица, имеющие право на пай, не становятся участниками кооператива, поскольку законодатель предусматривает, что количество членов кооператива не может быть больше, чем количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом многоквартирном доме (п. 1 ст. 112 ЖК РФ). Такие члены семьи члена кооператива имеют те же права, что и лица, не обладающие правом на пай, однако в случае утраты родственных отношений с членом кооператива они вправе претендовать на раздел жилого помещения по правилам, установленным в ст. 127 ЖК РФ.

Право на раздел жилого помещения может быть реализовано, если каждому из лиц, имеющих право на пай, может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения. В таком случае можно говорить о появлении вместо одного жилого помещения нескольких самостоятельных объектов [жилищных прав](http://be5.biz/terms/j6.html). Таким образом, п. 1 ст. 112 ЖК РФ о соответствии членов жилищного кооператива количеству жилых помещений не нарушается.

Член жилищного кооператива вправе вселять в жилое помещение других лиц в качестве членов семьи без согласия кооператива. Лица, вселенные в качестве членов семьи члена кооператива в жилое помещение, не обладают таким правом (вселение лиц без согласия члена кооператива не допускается), за исключением [несовершеннолетних](http://be5.biz/terms/n20.html) [детей](http://be5.biz/terms/d4.html), вселяемых к [родителям](http://be5.biz/terms/r3.html).

Право на заключение договоров, направленных на пользование жилым помещением, как возмездных (аренда, наем), так и безвозмездных (безвозмездное пользование), возможно только с согласия кооператива (ст. 128 ЖК РФ). В соответствии со ст. 128 ЖК РФ на заключение договора потребуется согласие лиц, вселенных в качестве членов семьи члена кооператива. При заключении договора один экземпляр передается кооперативу (как собственнику жилого помещения).

Аналогично реализуется право на вселение временных жильцов.

Вселение временных жильцов в жилое помещение, находящееся в собственности кооператива, осуществляется членом кооператива с согласия совместно проживающих с ним членов семьи и уведомлением кооператива. Законодатель не предусматривает основания для отказа в реализации данного права со стороны кооператива. Вселение временных жильцов осуществляется на основании правил, предусмотренных ст. 80 ЖК РФ.

В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ и ст. 129 ЖК РФ при полной уплате паевого взноса членом кооператива право собственности на жилое помещение переходит от кооператива к члену кооператива.

Основанием для [возникновения права](http://be5.biz/terms/v22.html) собственности на жилое помещение является полная выплата членом кооператива паевого взноса, о чем ему должен быть выдан соответствующий документ в правлении кооператива. На основании данного документа член кооператива вправе получить свидетельство о собственности на жилое помещение.

Стоит отметить, что момент возникновения права собственности на жилое помещение, перешедшее от кооператива к члену кооператива, полностью выплатившему паевой взнос, связан не с моментом регистрации права собственности такого члена кооператива, а с моментом полной выплаты паевого взноса.

Поскольку с момента полной выплаты паевого взноса член кооператива становится собственником жилого помещения, к правам обязанностям данного лица в отношении жилого помещения, а также к правам и обязанностям лиц, вселенных в жилое помещение в качестве членов семьи члена кооператива, будут применяться положения раздела II «Право собственности и другие [вещные права](http://be5.biz/terms/v4.html) на жилые помещения» ЖК РФ.

**Права на жилые помещения членов семьи собственника жилого помещения**

[Права](http://be5.biz/terms/p1.html) на [жилое помещение](http://be5.biz/terms/j5.html) членов [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) собственника жилого помещения возникают у лиц, вселенных собственником жилого помещения в жилое помещение в качестве членов своей семьи. Законодатель устанавливает примерный перечень лиц, которые могут быть вселены в жилое помещение в качестве членов семьи собственника. Прежде всего к данной категории относятся лица установленной степени родства в отношении собственника жилого помещения в соответствии с семейным законодательством ([родители](http://be5.biz/terms/r3.html), [дети](http://be5.biz/terms/d4.html), супруги, иные родственники). Также в качестве обязательного условия для вселения лиц в качестве членов семьи требуется регистрация в данном жилом помещении собственника, так как законодатель предусматривает, что члены семьи собственника — это лица, «...проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении».

Собственник вправе вселить в свое жилое помещение в качестве членов семьи и иных лиц, даже если отсутствуют с ними родственные связи, например, нетрудоспособных иждивенцев (как собственника, так и уже вселенных членов его семьи). Допускается вселение в качестве членов семьи и иных [граждан](http://be5.biz/terms/g9.html) (например, лиц, проживающих совместно с собственником без регистрации брака).

Вне зависимости от основания, по которому собственник решил вселить то или иное лицо в свое жилое помещение в качестве члена семьи, с момента вселения эти лица приобретают равные с собственником права по пользованию жилым помещением и несут солидарную с собственником ответственность по [обязательствам](http://be5.biz/terms/o9.html), вытекающим из пользования данным жилым помещением.

Вместе с тем соглашением между собственником и членами его семьи может быть установлено, что в пользование членам семьи собственника предоставляются не все жилое помещение, а отдельные комнаты в квартире собственника, или установлен определенный порядок пользования общими помещениями в квартире. Кроме того, соглашением с собственником может быть определен размер [расходов](http://be5.biz/terms/r11.html) члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д. Поскольку ЖК РФ не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, на основании ч. 1 ст. 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила ГК РФ о гражданско-правовых [сделках](http://be5.biz/terms/c19.html).

В связи с тем, что члены семьи собственника вправе пользоваться жилым помещением в качестве места проживания наравне с собственником, они могут защищать свое право от любых лиц, в том числе и от собственника, путем применения вещно-правовых способов защиты.

Самым распространенным в данном случае является [негаторный иск](http://be5.biz/terms/n14.html) о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением. Поскольку члены семьи собственника обладают [вещными правами](http://be5.biz/terms/v4.html) на жилое помещение, прекратить такое право собственник жилого помещения по своему усмотрению не вправе. [Закон](http://be5.biz/terms/z4.html) не предусматривает оснований лишения права пользования жилым помещением лица, являющегося членом семьи собственника иначе, как по судебному решению.

Члены семьи собственника, приобретая право пользования жилым помещением, не вправе распоряжаться жилым помещением и вселять в данное жилое помещение других лиц. Такое положение вытекает из [анализа](http://be5.biz/terms/a30.html) ст. 31 ЖК РФ. Вместе с тем постановлением Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 установлено, что на основании ст. 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по [договору](http://be5.biz/terms/d3.html) найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение [несовершеннолетних](http://be5.biz/terms/n20.html) детей, а также ч. 1 ст. 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения признается право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение независимо от согласия собственника.

Таким образом, члены семьи собственника обладают правом пользования жилым помещением, которое не является самостоятельным правом, а носит производный характер от [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) на жилое помещение, закрепленное за его собственником. Данное положение подкрепляется п. 2 ст. 292 ГК РФ, в которой установлено, что в случае отчуждения жилого помещения право пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника прекращается, если иное не установлено законом.

К исключениям, предусмотренным законом, можно отнести право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа (ст. 33 ЖК РФ) и право пользования жилым помещением, закрепленное за лицами, которые на момент [приватизации](http://be5.biz/terms/p44.html) имели равные с собственником приватизированного жилого помещения права на пользование этим жилым помещением и не стали собственниками в результате приватизации (ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ»).

В качестве оснований лишения права пользования рассматриваются те, которые предусмотрены для всех категорий пользователей жилых помещений: использование жилого помещения не по назначению; разрушение или порча жилого помещения, влекущая его утрату; нарушение прав и законных интересов соседей (п. 2 ст. 35 ЖК РФ).

«При установлении перечисленных нарушений собственник вправе предупредить члена семьи о необходимости устранить нарушения.

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения [суда](http://be5.biz/terms/c3.html)».

Прекращение права пользования жилыми помещениями собственника возможно также в случае утраты с собственником родственных связей и признания лица бывшим членом семьи собственника.

**Права на жилые помещения бывших членов семьи собственника**

В соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ «в случае прекращения семейных отношений с собственником [жилого помещения](http://be5.biz/terms/j5.html) [право](http://be5.biz/terms/p1.html) пользования данным жилым помещением за бывшим членом [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи». Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В случае наличия [договора](http://be5.biz/terms/d3.html) между собственником и бывшим членом семьи собственника [вещные права](http://be5.biz/terms/v4.html) пользования последнего все равно прекращаются. Соглашение с собственником свидетельствует о возникновении прав обязательственных взамен прекратившихся вещных. В этом случае права бывшего члена семьи собственника регулируются не столько жилищным, сколько [гражданским законодательством](http://be5.biz/terms/g21.html).

Объем и срок данных прав будут определяться соглашением с собственником.

В отношении лиц, не заключивших с собственником соответствующего соглашения, действует общее правило о прекращении права пользования жилым помещением лицами, признанными «бывшими членами семьи собственника». В данном случае следует определить круг лиц, к которым может применяться данная формулировка. Как известно, семейные отношения устанавливаются на основании различных юридических и фактических обстоятельств. Семейные отношения базируются на основании кровного родства, заключении брака и отношений свойства. Из перечисленных оснований только в одном случае можно говорить о прекращении семейных отношений с достаточной долей определенности — прекращение семейных отношений, строящихся на заключении брака, связано с его расторжением или признанием недействительным. При расторжении брака, или признании его недействительным, признается также прекращение семейных отношений с лицами, являющимися членами семьи бывшего супруга.

Прекращаются семейные отношения с лицами, являющимися членами семьи умершего супруга и т.д.

Отдельно следует заметить о прекращении семейных отношений с лицами, которые лишены [родительских прав](http://be5.biz/terms/r15.html) в отношении своих [несовершеннолетних](http://be5.biz/terms/n20.html) [детей](http://be5.biz/terms/d4.html). По общему положению, несмотря на прекращение семейных отношений, в данном случае [закон](http://be5.biz/terms/z4.html) исходит из того, что [родители](http://be5.biz/terms/r3.html), лишенные родительских прав, признаются бывшими членами семьи своих детей и лишаются права пользования жилым помещением, им принадлежащим. Однако дети, чьи родители были лишены родительских прав, не могут быть лишены права пользования жилыми помещениями, принадлежащими таким родителям, поскольку лишение прав в данном случае не лишает таких родителей обязанности по обеспечению несовершеннолетних детей жильем.

В остальных случаях, как правило, признание утраты семейных (родственных, кровных отношений) требует судебного решения.

Пункт 4 ст. 31 ЖК РФ предусматривает возможность сохранения права пользования жилыми помещениями за бывшими членами семьи собственника, если ответчик возражает против иска и [судом](http://be5.biz/terms/c3.html) будут установлены следующие обстоятельства:

1) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или [осуществления права](http://be5.biz/terms/o33.html) пользования иным жилым помещением (т.е. у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в [собственности](http://be5.biz/terms/c21.html), отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

2) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить [договор найма жилого помещения](http://be5.biz/terms/d21.html) и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При наличии указанных обстоятельств суд вправе установить срок для решения жилищных проблем бывшего члена семьи собственника, сохранив на этот период право пользования жилым помещением. На продолжительность [срока](http://be5.biz/terms/c20.html) пользования, установленного судебным решением, влияют такие обстоятельства, как возможность совместного проживания собственника и бывшего члена семьи в одном жилом помещении, материальное положение бывшего члена семьи, а также принципы разумности и справедливости с [учетом](http://be5.biz/terms/u18.html) конкретных обстоятельств дела.

Законодатель предусматривает, что право пользования в течение установленного срока сохраняется только в случае, если жилое помещение не перейдет к другому собственнику. Если в период действия установленного судом срока права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника [право собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) этого собственника на жилое помещение будет прекращено по тем или иным основаниям (например, в связи со смертью собственника жилого помещения, в результате совершения собственником гражданско-правовых [сделок](http://be5.biz/terms/c19.html)), то право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекратится одновременно с правом собственности до истечения указанного срока (ч. 5 ст. 31, ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

Досрочное прекращение права предусмотрено, когда до истечения установленного периода бывший член семьи собственника улучшит свои жилищные условия (приобретет жилое помещение, получит право пользования другим жилым помещением в качестве нанимателя или члена семьи и т.д.).

Бывшие члены семьи собственника жилого помещения в соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ вправе потребовать от собственника предоставления другого жилого помещения при условии, если собственник исполняет в отношении них [алиментные обязательства](http://be5.biz/terms/a21.html). Следует отметить, что перечень лиц, являющихся алиментообязанными, а также основания возникновения алиментных [обязательств](http://be5.biz/terms/o9.html) определяются Семейным кодексом РФ (п. 4 ст. 30, ст. 80—105 СК РФ).

Возможность возложения указанной обязанности на собственника жилого помещения в отношении бывшего члена семьи собственника жилого помещения связана с такими основаниями, как «...продолжительность состояния супругов в браке; длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения [денежных средств](http://be5.biz/terms/d29.html) для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, иных жилых помещений в собственности, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи, и т.п.»1.

Следует отметить, что в ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке и на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, на основании договора найма или [аренды](http://be5.biz/terms/f14.html), на основании договора безвозмездного пользования). Вследствие отсутствия мнения законодателя по данному вопросу его решение отнесено к компетенции суда, рассматривающего иск собственника жилого помещения о прекращении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.). При вынесении решения суд должен руководствоваться принципом разумности и основываться на возможностях, имеющихся у собственника жилого помещения.

Действие п. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на несовершеннолетних детей собственника жилого помещения (несовершеннолетние дети не могут быть признаны «бывшими членами семьи»), на лиц, приобретших самостоятельное право на данное жилое помещение (например, общее имущество супругов, передача доли в праве собственности по договору и т.д.). Не применяются положения о прекращении права пользования за бывшими членами семьи собственника в отношении лиц, указанных в ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ». Сохраняется право пользования жилым помещением и за лицами, пользующимися такими помещениями на основании завещательного отказа.

**Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу**

В соответствии со ст. 33 ЖК РФ [право](http://be5.biz/terms/p1.html) пользования [жилым помещением](http://be5.biz/terms/j5.html) принадлежит лицам, пользующимся жилым помещением на основании завещательного отказа. Положение о завещательном отказе предусмотрено ст. 1137—1138 ГК РФ. В соответствии с п. 1 ст. 1137 «завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по [закону](http://be5.biz/terms/z4.html) исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ)». Таким образом, завещательный отказ — это вид завещательного распоряжения, содержащийся в завещании. Завещательный отказ можно рассматривать как обременение прав, поскольку сохраняет силу при переходе [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) на имущество, в отношении которого установлен:

«При последующем переходе права [собственности](http://be5.biz/terms/c21.html) на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу» (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

Содержание завещательного отказа определяет объем и срок его действия. В соответствии с законом завещательный отказ в отношении жилого помещения может обязать наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

Особенностью завещательного отказа является то, что законодатель не предусматривает его обязательной регистрации в качестве обременения недвижимого имущества. В силу ст. 33 ЖК РФ [гражданин](http://be5.biz/terms/g9.html), проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникшего из завещательного отказа.

Следует отметить, что завещательный отказ в отличие от завещания действителен в течение трех лет. Таким образом, может возникнуть определенная проблема в связи с отсутствием государственной регистрации завещательного отказа при отчуждении жилого помещения наследником третьему лицу. Последнее, являясь добросовестным приобретателем, не может проверить наличие в жилом помещении лиц, сохраняющих право пользования таким помещением после перехода права собственности на него.

Лицо, пользующееся жилым помещением на основании завещательного отказа, обладает правом пользования таким помещением наравне с собственником жилого помещения. Право отказополучателя ограничивается только пользованием жилым помещением в качестве места проживания. Если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут разрушение жилого помещения, его собственник также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Когда гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проводит необходимый ремонт, по требованию собственника жилого помещения он подлежит выселению на основании решения [суда](http://be5.biz/terms/c3.html).

Завещательный отказ может быть установлен на определенный срок, при этом определяться данный срок может по-разному — как указанием на период или дату (абсолютно определенный срок), так и указанием на какое-либо событие (относительно определенный срок). Если действие завещательного отказа не ограничено каким-либо [сроком](http://be5.biz/terms/c20.html), то он будет действовать в течение жизни гражданина-отказополучателя или периода существования [юридического лица](http://be5.biz/terms/u7.html) — отказополучателя.

Завещательный отказ является [личным правом](http://be5.biz/terms/l6.html) отказополучателя.

Данное положение говорит о том, что право завещательного отказа нельзя передать другому лицу. Право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства. Однако в завещании может быть назначен другой отказополучатель, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится такого права (ст. 1137 ГК РФ).

Отказополучатель, принявший завещательный отказ, вправе вселиться в жилое помещение, зарегистрировать свое право в реестре недвижимого имущества и пользоваться жилым помещением в качестве [места жительства](http://be5.biz/terms/m14.html), как и собственник. В случае принятия завещательного отказа отказополучатель, являющийся дееспособным или ограниченным в [дееспособности](http://be5.biz/terms/d2.html) лицом, обязан соблюдать [жилищное законодательство](http://be5.biz/terms/j1.html), нести наравне с собственником жилого помещения [расходы](http://be5.biz/terms/r11.html), связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплатой коммунальных услуг, услуг по ремонту и содержанию жилого помещения и общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Отказополучатель не обладает иными правами в отношении жилого помещения: он не вправе распоряжаться жилым помещением, осуществлять его перепланировку, принимать решение об исключении его из [жилищного фонда](http://be5.biz/terms/j4.html) и т.д. Отказополучатель, как и члены [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) собственника, и иные лица, пользующиеся жилым помещением на [ограниченных вещных правах](http://be5.biz/terms/o32.html), не вправе вселять без согласия собственника в жилое помещение кого-либо, кроме своих [несовершеннолетних](http://be5.biz/terms/n20.html) [детей](http://be5.biz/terms/d4.html).

Принятие завещательного отказа рассматривается как право, а не обязанность отказополучателя, поэтому он вправе не принимать завещательный отказ путем оформления отказа у нотариуса или невступления в права в течение трех лет с момента открытия наследства.

**Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением**

[Договор](http://be5.biz/terms/d3.html) пожизненного содержания с иждивением предусмотрен параграфом 4 главы 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением» ГК РФ.

В соответствии с данным [договором получатель ренты](http://be5.biz/terms/d12.html), являющийся [физическим лицом](http://be5.biz/terms/f8.html), передает принадлежащее ему недвижимое имущество в [собственность](http://be5.biz/terms/c21.html) плательщику ренты, который приобретает обязанности по пожизненному содержанию с иждивением данного [гражданина](http://be5.biz/terms/g9.html) и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ)1.

К рассматриваемому договору применяются правила параграфа 3 о пожизненной ренте и общие положения о ренте и пожизненном содержании (параграф 1 гл. 33 ГК РФ).

Несмотря на то, что получатель ренты с момента перехода [права](http://be5.biz/terms/p1.html) на [жилое помещение](http://be5.biz/terms/j5.html) (его регистрации) больше не является собственником жилья, он продолжает пользоваться жилым помещением, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением.

Прекратить право пользования жилым помещением гражданина — получателя ренты можно только с его согласия, а также в случае предоставления ему другого жилого помещения для проживания.

В соответствии с ЖК РФ право пользования жилым помещением гражданина, пользующегося таким помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, относится к [вещным правам](http://be5.biz/terms/v4.html) (ст. 34 ЖК РФ) и регулируется по аналогии с правом лиц, пользующихся жилым помещением на основании завещательного отказа.

Таким образом, получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением обладает равными с плательщиком ренты — собственником жилого помещения правами в части пользования. Кроме того, если получатель ренты является дееспособным лицом, то он несет солидарную с собственником ответственность по [обязательствам](http://be5.biz/terms/o9.html), вытекающим из пользования таким жилым помещением.

Объем прав лица, пользующегося жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, так же как и у большинства других рассмотренных нами лиц, пользующихся жилым помещением на основании [ограниченных вещных прав](http://be5.biz/terms/o32.html), состоит в наличии у них правомочия пользования. Законодатель не наделяет данных лиц возможностью распоряжаться жилым помещением, правом вселять в жилое помещение третьих лиц без согласия собственника и возможностью передавать свое право пользования третьим лицам.

Как и остальные лица, пользующиеся жилым помещением на основании ограниченных вещных прав, лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, вправе зарегистрировать в данном жилом помещении своих [несовершеннолетних](http://be5.biz/terms/n20.html) [детей](http://be5.biz/terms/d4.html). Регистрация иных лиц независимо от того, состоят ли они в родственных отношениях с получателем ренты, допускается только с согласия собственника.

Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением можно охарактеризовать как личное и неотчуждаемое право. Законодатель устанавливает, что данное право действует в пределах [срока](http://be5.biz/terms/c20.html) жизни пользователя (а в случае установления определенного срока в завещании или договоре пожизненного содержания с иждивением — в течение такого срока). Право пользования жилым помещением на основании пожизненного содержания с иждивением, как и право пользования на основании завещательного отказа, обладает важным признаком вещного права, которое отсутствует у членов [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) собственника, — правом следования. Наличие данного права предполагает, что ограниченное вещное право рассматривается как обременение [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html), которое сохраняется на всем протяжении существования [вещи](http://be5.biz/terms/v19.html) независимо от перехода данной вещи к новому собственнику. В отношении вопроса о пользовании жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением и завещательного отказа отсутствует возможность применения к данным лицам положений п. 4 ст. 31 ЖК РФ и п. 2 ст. 292 ГК РФ.

Кроме того, лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, вправе, как и отказополучатель, произвести государственную регистрацию своего права в установленном порядке.

**Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением**

[Право](http://be5.biz/terms/p1.html) пользования [жилым помещением](http://be5.biz/terms/j5.html), вытекающее из [ограниченных вещных прав](http://be5.biz/terms/o32.html), как правило, носит бессрочный характер (за исключением вариантов, когда завещательный отказ установлен на определенный в завещании срок). Вместе с тем данное право может прекратиться по иным обстоятельствам, указанным в [законе](http://be5.biz/terms/z4.html). Данные обстоятельства могут носить как объективный (без [вины](http://be5.biz/terms/v9.html) пользователя), так и субъективный (при наличии виновных действий пользователя) характер.

Основания прекращения права пользования жилым помещением для лиц, которые не являются собственниками таких помещений, можно также разделить на общие с собственником основания (использование жилого помещения не по назначению, разрушение или порча жилого помещения, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей) и на специальные (утрата родственных отношений с собственником, истечение [срока](http://be5.biz/terms/c20.html) действия завещательного отказа при установлении такого срока, исключение или выход из кооператива до выплаты паевого взноса).

Вне зависимости от того, по какому основанию прекратилось право пользования жилым помещением, лицо, право пользования которого прекратилось, обязано освободить жилое помещение и прекратить им пользоваться. Собственник вправе установить срок для освобождения жилого помещения лицом, право пользования которого прекратилось.

Если, несмотря на требование собственника, лицо, право которого прекратилось, продолжает пользоваться жилым помещением, собственник вправе потребовать его выселения на основании решения [суда](http://be5.biz/terms/c3.html). Наличие или отсутствие у лиц, утративших право пользования жилым помещением другого жилого помещения, не имеет существенного значения.

Таким образом, законодатель не предусматривает принудительного выселения лица, у которого прекратилось право пользования жилым помещением, на основании только решения собственника. Необходимо установить, действительно ли обстоятельства, с которыми собственник связывает основания прекращения права пользования его жилым помещением, имели место. Поскольку в соответствии со ст. 40 [Конституции РФ](http://be5.biz/terms/k18.html) произвольное лишение жилища не допускается, все обстоятельства, на которые ссылается собственник, должны быть проверены и подтверждены судом.

В отношении лиц, пользующихся жилым помещением в качестве членов [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) собственника, таким основанием будет являться утрата родственных отношений с собственником. Если собственник желает прекратить право пользования своим жилым помещением лицом, которое он более не относит к членам своей семьи, ему необходимо будет доказать, что родственные отношения с таким лицом прекращены.

В судебном порядке будут рассматриваться обстоятельства, которые являются достаточными для юридического прекращения родственных отношений. К таким обстоятельствам, в частности, можно отнести расторжение брака, смерть общих родственников, лишение [родительских прав](http://be5.biz/terms/r15.html). В остальных случаях суд с [учетом](http://be5.biz/terms/u18.html) всех обстоятельств дела (отказ от ведения общего хозяйства лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего [бюджета](http://be5.biz/terms/b12.html), общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое [место жительства](http://be5.biz/terms/m14.html)) может вынести решение о прекращении семейных отношений и признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения. В постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» отмечается, что данные обстоятельства должны оцениваться в совокупности с другими [доказательствами](http://be5.biz/terms/d9.html), представленными сторонами.

Также в качестве основания для прекращения права пользования жилым помещением за лицами, пользующимися жилым помещением в качестве члена семьи собственника, рассматривается переход [права собственности](http://be5.biz/terms/p10.html) на жилое помещение к другому собственнику. Такое положение предусмотрено ст. 292 ГК РФ, в которой устанавливается, что право пользования за лицами, являющимися членами семьи бывшего собственника, не сохраняется. Исключение предусмотрено для лиц, указанных в ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ», как уже было отмечено в параграфе 9.2.

Для членов жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов установлено, что выход или исключение из кооператива лиц, не полностью внесших паевой взнос, прекращает право пользования жилым помещением кооператива. Такие лица подлежат выселению на основании ст. 133 ЖК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 35 ЖК РФ, если лицо, пользующееся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом п. 4 ст. 31 ЖК РФ, или на основании завещательного отказа, или на основании иных [вещных прав](http://be5.biz/terms/v4.html), использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного [гражданина](http://be5.biz/terms/g9.html) о необходимости устранить нарушения. Данное положение свидетельствует о том, что именно собственник жилого помещения рассматривается как лицо, права которого нарушаются недобросовестным пользователем. Поскольку ответственность за содержание жилого помещения и соблюдение [жилищного законодательства](http://be5.biz/terms/j1.html) лежит на собственнике, законодатель предусматривает ответственность собственника как за собственные действия по соблюдению жилищного законодательства, так и за действия тех лиц, которым собственник предоставил свое жилое помещение в пользование.

Как уже отмечалось, следует разделять основания, по которым собственник принимает решение о предъявлении иска о выселении лиц, пользующихся жилым помещением, в суд. Если вины таких лиц нет и выселение происходит не по причине нарушения жилищного законодательства, а с целью [защиты права](http://be5.biz/terms/z3.html) собственника, то суды обязаны рассмотреть вопрос о сохранении за выселяемым лицом (лицами) права пользования жилым помещением собственника на ограниченный период для решения жилищных проблем. При установлении вины выселяемых суды не рассматривают данные вопросы. Лица, которые виновно, умышленно, систематически нарушают жилищное законодательство, а также, несмотря на предупреждения собственника и установление срока для устранения нарушения, продолжают данные действия, не могут сохранить право пользования жилым помещением даже при отсутствии у них другого жилого помещения.

Выселение в таких случаях рассматривается как крайняя мера ответственности, поэтому она возможна лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны указанных лиц, а также членов их семьи. В связи с этим суд должен удостовериться, что собственник жилого помещения предупреждал лиц, пользующихся его жилым помещением, об ответственности и предоставлял разумный срок для устранения нарушений.

При наличии фактов, свидетельствующих о злонамеренном и систематическом нарушении жилищного законодательства, а также при отсутствии каких-либо действий, свидетельствующих о том, что лица, пользующиеся жилым помещением собственника, намерены устранить последствия нарушений и соблюдать в дальнейшем нормы жилищного законодательства, суд принимает решение о прекращении права пользования жилым помещением за лицами, не являющимися собственниками.