

бирскому учреждению 1822 г. норм и «новых правил судоустройства».

К третьему региону относили территорию, простиравшуюся вдоль Северного Ледовитого и Тихого океанов: Туруханский край, Верхоянский и Колымский округа, Анадырь, Камчатку, Охотско-Гижигинский край, часть Приморской области, Сахалин и Командорские острова. На указанной территории ввиду низкой плотности населения, малочисленности и разбросанности поселений, неразвитости путей сообщения признавалось оправданным сохранить систему управления и суда, введенную Сибирским учреждением и Уставом об управлении инородцами 1822 г.

В феврале 1896 г. законопроект после согласования штатного расписания сибирских судов в Министерстве юстиции был передан в Государственный Совет. 13 мая 1896 г. главой государства были приняты «Временные правила о применении судебных уставов в губерниях и областях Сибири». В юридическую силу «Временные правила о применении судебных уставов в губерниях и областях Сибири» вступили 1 июля 1897 г. В соответствии с Временными правилами в Сибири с учетом особенностей социально-экономического и политико-правового развития региона была создана многостепенная система органов общей юрисдикции.

**Н.Н. ДАЛБАЕВА**  
ассистент

## ПРАВОВОЙ СТАТУС ПОСТОЯННО ПРОЖИВАЮЩИХ ГРАЖДАН ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В правоотношениях, возникающих из договора коммерческого найма жилого помещения, помимо наймодателя участвуют наниматель и постоянно проживающие с ним граждане, которые приобретают право пользования жилым помещением.

Причем п. 2 ст. 677 Гражданского Кодекса РФ (далее — ГК РФ)<sup>1</sup> устанавливает положение, в силу которого граждане, постоянно проживающие с нанимателем имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Невольно возникает вопрос: как соотносятся понятия «права по пользованию жилым помещением», которым обладает гражданин, постоянно проживающий с нанимателем и «права, вытекающие из договора», принадлежащие нанимателю. Правомочие пользования одна из составляющих права собственности определяется как юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления (если речь идет о жилом помещении, то полезные свойства из него извлекаются, например, путем сдачи его в наем за плату). Правомочие пользования обычно опирается на правомочие владения. Суть возникновения правоотношений, возникающих из договора коммерческого найма жилого помещения, заключается в передаче последнего во владение и пользование для проживания в нем

нанимателю, что следует из содержания п. 1 ст. 671 ГК РФ.

Кроме того, все права, которыми обладают наниматель и постоянно проживающие с ним граждане вытекают из правомочия пользования жилым помещением и не могут выходить за рамки этого правомочия.

Таким образом, следует сделать вывод о том, что граждане, постоянно проживающие с нанимателем, имеют равные с ним права и обязанности, вытекающие из договора коммерческого найма жилого помещения. В связи с этим следует внести уточнения в п. 2 ст. 677 ГК РФ, касающиеся установления равенства именно прав и обязанностей указанных субъектов во избежание излишней путаницы. Закон устанавливает зависимость осуществления некоторых прав нанимателем по договору от наличия либо отсутствия согласия постоянно проживающих с ним граждан. Так, их согласие необходимо на вселение других лиц, в качестве постоянно проживающих, временных жильцов, замену нанимателя на одного из постоянно проживающих граждан, расторжение договора коммерческого найма по инициативе нанимателя. В ряде других статей законодатель отходит от принципа равенства прав нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих. В соответствии со ст. 681, 685 ГК РФ на вселение поднанимателей, а также осуществление переоборудования жилого дома, в котором

находится сданное внаем жилое помещение, которое существенно изменяет условия пользования жилым помещением, согласия постоянных пользователей не требуется. Представляется, что здесь можно говорить о непоследовательности законодателя.

Думаем, что если граждане, постоянно проживающие с нанимателем, имеют равные с ним права, вытекающие из договора найма, то их согласие на любые действия, связанные с использованием жилым помещением, необходимо. В связи с этим ст. 681, 685 ГК РФ требуют корректировки в части установления обязательного согласия постоянных пользователей при вселении поднанимателей и переоборудования жилого дома.

Поэтому можно сделать вывод о формальном равенстве прав нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих. Возникает вопрос об обязанностях и ответственности указанных лиц. ГК РФ говорит о наделении постоянно проживающих граждан только лишь прав, но не обязанностей.

Как известно, гражданин не может обладать правами и при этом не нести никаких обязанностей. Отсюда логически вытекает положение о том, что наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма, что отличает коммерческий наем от договора социального найма жилого помещения (п. 3 ст. 677 ГК РФ). Но это является общим правилом, из которого возможно исключение, которое установлено п. 4 ст. 677 и заключается в том, что солидарная ответственность постоянных пользователей допускается в силу особой договоренности между ними. Если постоянные пользователи специально заключают договор с нанимателем о солидарной ответственности перед наймодателем (сообщив ему об этом), тогда они становятся сонанимателями, т. е. обретают полное равенство в жилищных правах и обязанностях.

М.И. Брагинский пишет, что «созданная таким образом конструкция вызывает определенные сомнения. Дело в том, что при ней в силу договора, в котором наймодатель участия не принимает, его контрагентом по договору найма жилого помещения, вместе с нанимателем, становятся все «граждане, постоянно проживающие постоянно с нанимателем»<sup>2</sup>.

Возникает вопрос: в чем смысл заключения договора о солидарной ответственности

для обеих сторон? Выгода нанимателя здесь очевидна, а что это дает постоянным пользователям? Думаем, кроме дополнительного обременения в виде несения солидарной ответственности, ничего, так как самостоятельные права по пользованию жилым помещением постоянные пользователи приобретают в силу прямого указания закона, другими словами, возникновение прав на жилое помещение у постоянно проживающих с нанимателем граждан не находится в прямой зависимости от заключения договора о солидарной ответственности. Получается, что указанное положение как исключение из общего правила об ответственности нанимателя за действия постоянно проживающих с ним граждан, теряет свое значение и актуальность и неприемлемо в действительности.

В отличие от прежнего жилищного законодательства в настоящей статье провозглашается отказ в принципе от солидарной ответственности совместно проживающих совершеннолетних перед наймодателем и устанавливается персональная ответственность нанимателя за действия всех остальных совместно с ним проживающих, если они нарушают условия договора.

Конструкция единственного ответственного титулодержателя из множества постоянно с ним проживающих лиц вступает в противоречие с принципом равенства жилищных прав всех пользователей и аналогична положению временных жильцов и поднанимателей по отношению к нанимателю, за действия которых отвечает титулодержатель перед наймодателем. Однако положение постоянных пользователей жилого помещения несопоставимо с положением временно проживающих (временные жильцы и поднаниматели). Постоянные пользователи во всех случаях должны быть сонанимателями, сотитулодержателями наряду с нанимателем<sup>3</sup>. Таким образом, п. 3 ст. 677 ГК РФ нуждается в серьезной переработке путем внесения соответствующих изменений.

## Примечания

<sup>1</sup> Гражданский Кодекс РФ (Часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства. 1996. № 5. Ст 410.

<sup>2</sup> Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договорное право: договоры о передаче имущества. М., 2000. С. 695.

<sup>3</sup> Комментарий части второй ГК РФ (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. М., 1996. С. 248.