

УДК 347.2

DOI: 10.46987/0103122021_65

*М. И. Вициева**M. I. Vitsieva*

**РИСКИ НАНИМАТЕЛЯ
И ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ ПРИ
ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
RISKS OF THE EMPLOYER AND HIS FAMILY MEMBERS
WHEN USING RESIDENTIAL PREMISES**

Аннотация. Увеличение найма как в государственном, так и в частном жилищном фонде ведёт к усложнению правовых и социальных условий, при которых реализуется различными лицами право пользования жилым помещением. В этой связи важен анализ возникающих правовых рисков, а также механизмов их распределения между нанимателем, лицами, проживающими вместе с ним, и собственником.

Abstract. The increase in rental housing, both public and private, has led to a complex set of legal and social conditions under which various individuals can exercise their right to use residential premises. In this context, it is crucial to analyze the emerging legal risks and the mechanisms for distributing them among the tenant, co-habitants and the owner.

Ключевые слова: выселение, принцип неприкосновенности жилища, основания прекращения права пользования жилым помещением.

Keywords: eviction, the principle of inviolability of housing, grounds for termination of the right to use residential premises.

Правовое регулирование пользования жилыми помещениями нанимателями и членами их семей формирует одну из ключевых частей жилищного законодательства.

Факт распределения рисков в жилищном праве связан с формой проживания и характером договора найма. Статья 671 Гражданского кодекса РФ закрепляет возможность предоставления жилого помещения по договору

найма, а Жилищный кодекс РФ детализирует статус нанимателя и членов его семьи. Особенностью данной конструкции является то, что права членов семьи производны от прав нанимателя, но при этом они наделяются самостоятельными гарантиями [1, с. 53]. Такое двойственное положение порождает вопрос о том, кто несёт ответственность при наступлении неблагоприятных последствий, связанных с использованием помещения.

Одним из ключевых рисков является риск сохранности жилого помещения. Правовой факт заключается в том, что помещение может утратить потребительские свойства или получить повреждения в результате действий или бездействия нанимателя или членов его семьи. Согласно статье 676 ГК РФ, наниматель обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии и проводить текущий ремонт. Это объясняется принципом хозяйственного содержания вещи лицом, которое её использует. Если нарушение этих обязанностей приводит к порче имущества, риск наступления ответственности ложится на нанимателя. Члены его семьи разделяют данный риск, поскольку пользуются помещением на тех же условиях, что и наниматель. Следовательно, воздействие их действий рассматривается как единый комплекс поведения, относимого к нанимателю. Это позволяет сделать вывод о коллективной ответственности за нарушение условий пользования жилым помещением.

Другим значимым риском является риск прекращения права пользования. В соответствии со статьёй 83 ЖК РФ договор социального найма может быть расторгнут по требованию наймодателя при систематическом нарушении правил пользования жилым помещением или при его разрушении. Это означает, что действия любого из проживающих могут повлечь утрату жилищных прав для всех. Учитывая, что члены семьи обладают правом совместного пользования, но не несут обязательств перед наймодателем в объёме нанимателя, возникает ситуация, при которой индивидуальные нарушения одного лица создают угрозу жилищной стабильности всей семьи. Правовая природа такого механизма объясняется тем, что жилищные отношения

предполагают коллективный характер проживания, а следовательно, коллективное восприятие соблюдения правил. Из этого вытекает вывод о высокой чувствительности жилищных прав к нарушениям, совершаемым любым из субъектов, включая несовершеннолетних.

Дополнительный риск возникает при причинении вреда третьим лицам. Например, затопление соседей вследствие технической неисправности оборудования или неправильного использования помещения [2, с. 168]. Статья 1064 ГК РФ устанавливает общую обязанность возмещения вреда. При найме жилого помещения ответственность за вред несёт лицо, которое непосредственно его причинило, однако на практике вопросы доказывания часто связывают ответственность с нанимателем как организатором жизненного пространства. Это объясняется тем, что он контролирует использование помещения и отвечает за соблюдение правил эксплуатации инженерных систем.

Следовательно, риск гражданско-правовой ответственности нанимателя возрастает пропорционально числу проживающих с ним лиц, поскольку усложняется контроль за их действиями. Это позволяет заключить, что семейный характер проживания увеличивает вероятность наступления неблагоприятных последствий при отсутствии должной организации пользования.

Особое место занимают риски, связанные с временной утратой возможности пользоваться жилым помещением. Такая ситуация может возникнуть при проведении капитального ремонта, авариях или действиях третьих лиц. Закон допускает переселение нанимателей в иные помещения, однако не всегда гарантирует сохранение привычного уровня комфорта и безопасности. Поскольку члены семьи пользуются помещением в силу закона, любые изменения условий проживания автоматически распространяются и на них. Это демонстрирует зависимость их правового положения от стабильности правоотношений найма и состояния помещения. Правовой вывод заключается в

том, что риск утраты временного доступа к помещению является неотъемлемым элементом жилищных правоотношений и распределяется равномерно между всеми проживающими.

Отдельный пласт рисков связан с невозможностью свободно распоряжаться жилым помещением. Наниматель и члены его семьи не могут отчуждать помещение, сдавать его в поднаём или изменять правовой режим без согласия наймодателя. Эти ограничения вытекают из правовой конструкции найма, в которой права нанимателя по объёму меньше прав собственника. Любые попытки расширить использование помещения могут привести к признанию действий незаконными. Следовательно, риск правовых потерь при совершении действий, выходящих за пределы найма, неизбежен, если стороны не следуют установленным правилам. Это обеспечивает стабильность жилищного фонда, но ограничивает автономию нанимателя и зависимых от него лиц.

Наконец, в правоприменительной практике прослеживаются риски, связанные с личными и семейными конфликтами. Поскольку члены семьи обладают самостоятельным правом проживания, их выселение возможно лишь по судебному решению при наличии оснований, предусмотренных статьёй 91 ЖК РФ. Это делает право пользования высокозащищённым, но одновременно создаёт для нанимателя риск невозможности контролировать состав проживающих. В случае конфликта или прекращения семейных отношений сохраняется возможность продолжения проживания лица, правовой статус которого не зависит от воли нанимателя. Таким образом, законодательная модель создаёт баланс интересов, но усиливает внутренние риски социальной напряжённости.

Исследование правового статуса нанимателя и членов его семьи позволяет сделать вывод о комплексном характере рисков, возникающих при пользовании жилыми помещениями. Основная часть этих рисков связана с коллективной формой проживания и производным характером прав членов

семьи, что усиливает взаимную зависимость субъектов. Практическая значимость анализа заключается в том, что точное понимание распределения рисков позволяет нанимателям выстраивать более ответственное поведение, обеспечивать соблюдение правил пользования и предотвращать нарушения, способные привести к гражданско-правовой или жилищно-правовой ответственности. Для правоприменителей результаты исследования подчёркивают необходимость детального исследования поведения каждого проживающего, а также учёта социальной природы жилищных отношений при разрешении конфликтов. Совершенствование нормативного регулирования возможно за счёт уточнения критериев ответственности и более точной регламентации порядка оценки действий членов семьи, что повысит предсказуемость правовых последствий и укрепит стабильность жилищного оборота.

Список литературы

1. *Безик Н.В., Безик К.С.* Проблемы правового регулирования пользования жилыми помещениями отказополучателями и получателями ренты // Сибирский юридический вестник. – 2016. – № 1 (72). – С. 49-58.
2. *Сулова С.И.* Особенности правомочий субъективного права собственности на жилое помещение // Известия Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА). – 2011. – № 1 (75). – С. 167-171.

© Вициева М.И., 2026

