

Швец Анастасия Сергеевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

О соотношении права собственности и права пользования жилыми помещениями

Аннотация. В статье говорится об институте права пользования жилым помещением, которое не только ограничивает права собственника жилья по его использованию, но защищает жилищные права лиц, не являющихся собственником жилья. Названные обстоятельства обуславливают особый статус граждан, не являющихся собственниками жилья, но обладающими правом его пользования.

Ключевые слова: собственник жилого помещения, члены семьи собственника, договор социального найма.

Социально-правовое значение и положение собственника жилого помещения существенным образом отличается от юридического положения лица, занимающего жилое помещение по договору социального найма. Если социальный наниматель является только производным владельцем и пользователем жилья, то с собственником дело обстоит иначе. Собственник жилого помещения является полноценным и полноправным хозяином принадлежащего ему жилья. Такое жилое помещение принадлежит именно собственнику и никому иному. Для собственника жилья (в отличие от социального нанимателя) нет такой фигуры, как наймодатель или арендодатель. Собственник напрямую воздействует на принадлежащее ему жилое помещение, не нуждаясь в получении чьего-либо согласия или разрешения.

Общее содержание понятия «право собственности» дано в статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с этой статьей собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые, не противоречащие закону и иным правовым актам действия, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами и т. п.

Как указывалось выше, содержание права собственности раскрывается через так называемую триаду правомочий собственника: владение, пользование, распоряжение.

Владение означает хозяйственное господство собственника над вещью, реальное обладание ей. Пользование – извлечение из вещи полезных свойств, выгоду, для которых она предназначена, по общему правилу, именно собственник получает от имеющегося у него имущества плоды, продукцию, доходы. Распоряжение – возможность определять юридическую судьбу вещи: продавать, дарить, сдавать в аренду, завещать и т. п. Содержание понятия «право собственности на жилые помещения» из-за его важности и специфики был выделен законодателем в главу 18 Гражданского кодекса Российской Федерации, где описываются те особенности права собственности на жилые помещения, которые отличают его от общего содержания права собственности [1, с. 94].

Первая особенность права собственности на жилые помещения состоит в том, что правомочия собственника осуществляются на принадлежащее собственнику жилое помещение в соответствии с его назначением, т.е. исключительно для личного проживания собственника и членов его семьи, а также право собственника сдавать в найм, принадлежащее ему жилое помещение для проживания иным гражданам. Жилое помещение не может быть использовано в иных целях.

Второй особенностью права собственности на жилые помещения является то обстоятельство, что приобретая квартиру в многоквартирном доме, собственник приобретает право собственности не только на жилое помещение, но и на долю в общем имуществе дома. Третьей особенностью права собственности на жилые помещения является наличие прав иных лиц кроме собственника, проживающих в помещении, принадлежащем одному из лиц на праве собственности.

Пользование жилым помещением, принадлежащим на праве собственности одному из членов семьи, регулируется не только нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, но и Жилищным кодексом РФ.

Правовое регулирование имущественных отношений между собственником жилого помещения и его пользователями – членами семьи собственника, относится к одному из наиболее общественно значимых правовых институтов современной России. Значительное количество граждан сталкиваются с вопросами правового соотношения права собственности и прав лиц, проживающих в жилом помещении в качестве членов семьи. В сферу тонкого переплетения гражданского и жилищного законодательства по данному вопросу попадают граждане-собственники жилых помещений, граждане-пользователи (члены семьи), потенциальные и реальные кредиторы граждан-собственников, в том числе кредиторы по заемным обязательствам с ипотечным покрытием.

Начиная с конца 2004 г., законодателем были предприняты явные и недвусмысленные меры по укреплению прав собственников жилых помещений.

Так, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» в ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации внесена вступившая в силу с 1 января 2005 г. поправка, смысл которой заключается в том, что с момента ее принятия при переходе права собственности на жилое помещение к новому собственнику прекращаются права членов семьи предыдущего собственника [2].

С 1 марта 2005 г. вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 31 которого содержит правило о том, что прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения влечет прекращение прав пользования бывших членов его семьи [3]. Несмотря на понятную и ясную в целом волю законодателя по усилению права собственности на жилые помещения, видны также существенные пробелы и технические неточности, допущенные при законотворчестве.

Так, например, в ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации законодатель прямо не урегулировал, как влияет прекращение прав пользования жилым помещением одного из супругов в связи с расторжением брака на право пользования их общего несовершеннолетнего ребенка. Например, отец является собственником жилого помещения, у матери жилья в собственности нет, ребенок зарегистрирован на жилплощади отца, при разводе суд определяет, что ребенок должен проживать с матерью.

Президиум Верховного суда Российской Федерации применительно к данной ситуации разъяснил, что «В соответствии с частью 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

Из положений указанной нормы следует, что членом семьи собственника является лицо, проживающее совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Часть 3 статьи 65 Семейного кодекса Российской Федерации предусматривает, что место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей.

В том случае, если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого родителя возникли алиментные обязательства в отношении него, ребенок уже не может считаться членом семьи собственника. Пунктом 4 данной статьи предусмотрено, что в случае прекращения семейных отношений

с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

При этом в соответствии с частью 4 статьи 31 ЖК РФ суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Исходя из изложенного, в том случае, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с тем из родителей, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 31 ЖК РФ» [4, с. 16].

С точки зрения здравого смысла, данная позиция представляется обоснованной, так как сохранение прав пользования жильем одним из родителей за ребенком, который проживает с другим родителем, отвечает больше не интересам ребенка, а интересам супруга, с которым ребенок проживает, становится в руках такого супруга инструментом давления на собственника жилого помещения. Однако, как обозначалось ранее, такая позиция должна быть ясно и четко отражена в законе.

Хотя ст. 31 Жилищного кодекса РФ и содержит норму о том, что прекращение семейных отношений является основанием прекращения прав пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника, попытка законодателя сбалансировать интересы собственника жилого помещения и бывших членов семьи путем введения нормы о возможности на основании решения суда сохранять за бывшими членами семьи на определенный срок право пользования жилым помещением не представляется удачной.

Закон не содержит ограничения в отношении срока, на который может быть сохранено право пользования жилым помещением за бывшим членом

семьи собственника, а это неминуемо ведет к тому, что не законом, а судебским усмотрением будут определяться правовые последствия по такого рода делам, способствуя развитию и без того развитой коррупции в судебском корпусе. Кроме того, как следует из разъяснений Президиума Верховного суда Российской Федерации, сохранение судом на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника может осуществляться неоднократно.

Так, Президиумом Верховного суда Российской Федерации разъяснено, что: «Часть 4 статьи 31 ЖК РФ предусматривает, что при наличии определенных обстоятельств право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

При определении срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением, суд должен исходить из конкретных обстоятельств по каждому делу, учитывая, в том числе, и основания, которые предусмотрены в указанной статье.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 указанной статьи, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи [4, с. 167].

Статья 31 ЖК РФ не содержит запрета на повторное обращение в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением.

Следовательно, при наличии обстоятельств, которые не позволяют бывшему члену семьи собственника жилого помещения обеспечить себя иным жилым помещением, суд может продлить указанный срок.

Из части 5 статьи 31 ЖК РФ следует, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено по требованию собственника до истечения срока, указанного в судебном решении,

если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права».

Представляется, что законодателю следовало бы, по крайней мере, ограничить такой срок разумными пределами, независимо от того, сколько раз суд рассматривает этот вопрос. Пять лет – вполне достаточный срок. Вместе с тем в законе следовало бы также указать и объективно социально незащищенные группы населения (инвалиды и пр.), в отношении которых данное правило может не распространяться.

Социально-правовое значение и положение собственника жилого помещения существенным образом отличается от юридического положения лица, занимающего жилое помещение по договору социального найма. Несмотря на то, что и собственник жилого помещения, и социальный наниматель пользуются принадлежащими им жилыми помещениями на бессрочной основе, между их правовыми положениями проходит глубочайшая пропасть. Если говорить о праве собственности, то с объективной точки зрения жилое помещение принадлежит именно собственнику и никому иному. Социальный же наниматель проживает в юридически чужом для него жилом помещении, так как предметом договора социального найма могут быть исключительно жилые помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. С субъективной точки зрения собственник жилья относится к такому жилью как к своему, относится к нему исключительно как к своей вещи. Социальный наниматель, напротив, понимает, что данное жилое помещение ему не принадлежит. Хочет он того или нет, но социальный наниматель постоянно должен помнить о фигуре наймодателя (истинного собственника жилья), учитывать его права и законные интересы.

А как следствие этого, собственник жилого помещения приобретает практически неограниченные возможности по совершению с принадлежащим ему жилым помещением всевозможных гражданско-правовых сделок. Например, собственник может указанное жилое помещение продать, подарить,

заложить. Жилое помещение может стать предметом завещания. Социальный же наниматель таких правовых возможностей практически лишен. Ввиду того что социальный наниматель не является собственником занимаемого им жилого помещения и вспоминая известную юридическую формулу о том, что «никто не может передать другому больше прав чем имеет сам» [4, с. 54], необходимо констатировать, что в содержание правовых возможностей нанимателя по общему правилу не входят такие юридические возможности, как совершение с жилым помещением распорядительных актов. Такие жилые помещения практически закрыты для мира динамичного гражданского оборота.

В контексте рассмотрения вопроса о праве собственности на жилое помещение, необходимо акцентировать особое внимание на тот фактор, который имеет принципиальнейшее значение, и связан с тем, что любое жилое помещение, вне зависимости от того, идет ли речь о комнате в коммунальной квартире, отдельной изолированной квартире или индивидуальном жилом доме, является объектом недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ). А раз это так, то всевозможные юридические модификации, которые могут происходить в праве собственности на жилые помещения (в более широком плане – любом объекте недвижимости), подлежат обязательной государственной регистрации. Статья 131 ГК РФ по этому поводу прямо устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Статья 2 Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», конкретизируя данное законодательное положение, императивно указывает, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а само зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Иными словами содержание этих, в принципе достаточно широко известных, правовых предписаний означает, что по общему правилу лицо становится юридическим собственником жилого помещения (объекта недвижимости) только с момента государственной регистрации такого права. Без государственной регистрации право собственности возникнуть не может.

В данной связи можно привести такой пример: продавец (официально зарегистрированный собственник жилого помещения) свое жилое помещение продает. Между продавцом и покупателем заключен договор купли-продажи. Такой договор нотариально удостоверен. Деньги за жилое помещение оплачены в полном объеме. Жилое помещение передано от продавца к покупателю по акту приема-передачи. Покупатель фактически вселяется в жилое помещение, проживает в нем, возможно, даже сделал необходимый ремонт. Теоретически покупатель сможет даже зарегистрироваться по месту жительства в приобретенном им жилье. Однако ответим на главный вопрос: стал ли покупатель (приобретатель) юридическим собственником жилья? Ответ однозначный и категоричный – собственником он не стал. Без проведения необходимой процедуры государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права собственности указанное право собственности, соответственно, не может возникнуть, перейти или прекратиться. Выражаясь теоретическим языком, можно сказать, что государственная регистрация является важнейшим юридическим фактом в последовательной цепочке иных юридических фактов, стоящих на пути приобретения права собственности на определенный объект недвижимости. Возвращаясь к рассмотренному примеру, все это будет говорить о том, что приобретатель квартиры в лучшем случае будет являться только фактическим владельцем и пользователем жилого помещения, но никак не его собственником. Его владение будет законным, но недостаточным для приобретения полноценного права собственности. Только государственная регистрация фактического владельца (фактического собственника) сможет сделать собственником юридическим.

Иная ситуация складывается с гражданами, проживающими в государственном (муниципальном) жилом помещении по договору социального найма, они являются не собственниками такого жилья, а только пользователями. Они всего лишь наниматели (очень условно таких граждан можно назвать арендаторами жилых помещений), т.е. указанные лица проживают, по сути, в юридически чужих для них жилых помещениях. Как следствие этого, у таких граждан практически отсутствуют правовые возможности по совершению с занимаемыми ими жилыми помещениями каких-либо распорядительных сделок.

Практически все действия, связанные с «юридическими манипуляциями» в таком жилом помещении (например, вселение новых членов своей семьи, поселение временных жильцов, заключение договора поднайма жилого помещения) в обязательном порядке должны происходить с предварительного согласия и (или) уведомления собственника – наймодателя в лице компетентного государственного органа. Обобщенно можно сказать, что жилые помещения, занимаемые по договорам социального найма, практически закрыты для мира гражданского оборота, закрыты для различного рода активных правовых возможностей по вовлечению таких жилых помещений в динамичный экономический оборот.

Однако правомочия собственника также не безграничны, что нашло отражение в целевом использовании жилых помещений и пределах их использования.

Так, в соответствии с ч. 2 и 3 ст. 17 ЖК РФ, помимо собственного проживания и проживания членов своей семьи собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, но не может размещать в нем промышленные производства. Например, адвокат вправе разместить в принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении адвокатский кабинет, индивидуальный предприниматель – свой офис. Такое использование осуществляется без перевода жилого помещения в

нежилое. При этом, как при использовании жилого помещения непосредственно для проживания, так и для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности собственник должен осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

Еще одно ограничение права собственника распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением следует из п. 4 ст. 292 ГК РФ, согласно которому отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Право пользования жилым помещением членов семьи собственника такого помещения возникает при их вселении в жилое помещение, а прекратиться может по основанию, указанному в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ. Ранее п. 2 ст. 292 ГК РФ предусматривал, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Однако с 1 января 2005 г. переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения (в данном случае речь идет не о членах семьи), имеет права, несет обязанности и ответственность в

соответствии с условиями такого соглашения. Указанное соглашение может быть заключено как в устной (ст. 159 ГК РФ), так и в письменной форме (как простой, так и нотариальной – ст. 160-163 ГК РФ), поскольку особых требований к его форме законодательством не предусмотрено [5, с. 94].

Статьей 292 Гражданского кодекса РФ не предусмотрено правовых последствий при ситуации, когда жилое помещение переходит от собственника к одному из членов его семьи, т.е. в отношении внутрисемейных отношений не распространяется общее правило о прекращении прав пользования лицами, вселенными в жилое помещение в качестве членов семьи. Данный подход не отвечает требованию равенства права собственников в отношении жилого помещения.

Законодателю, как представляется, следовало бы предусмотреть норму, по которой при переходе права собственности на жилое помещение все лица, некогда вселенные в него в качестве членов семьи, утрачивали бы право пользования им, независимо от того, являются ли они членами семьи нового собственника.

Литература

1. Емелькина И.А. Право собственности и иные вещные права на жилое помещение // Цивилист. 2006. № 3.
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 39.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
4. Постановление Президиума Верховного суда Российской Федерации от 23 ноября 2005 г. «Ответы на вопросы о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и

земельного законодательства, иных федеральных законов» [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (Дата доступа: 12.12.2017).

5. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 года (часть первая) № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

© Бюллетень магистранта 2018 год № 1