

Свиридов Алексей Евгеньевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Пределы осуществления права пользования жилым помещением
лицами, не являющимися собственниками**

Аннотация. В статье рассматриваются пределы осуществления права пользования жилым помещением лицами, не являющимися собственниками.

Ключевые слова: права пользования жилым помещением членов семьи собственника, права пользования жилым помещением отказополучателей, права пользования жилым помещением получателей ренты.

Специфика осуществления, права пользования жилым помещением обусловлена особенностями правового режима жилого помещения. Так, жилое помещение имеет строго целевое назначение – оно может использоваться только для проживания граждан.

В ч. 1 ст. 30 ЖК РФ закреплено, что собственник жилого помещения, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены ЖК РФ. Отметим, что в ст. 288 ГК РФ содержание права собственности на жилое помещение также раскрывается через правомочия владения, пользования и распоряжения, но при этом указывается что в соответствии с его назначением. Согласно ч. 2 ст. 31, ч. 1 ст. 33 и ст. 34 ЖК установила, что члены семьи собственника, пользователи по завещательному отказу и по договору пожизненного содержания с иждивением пользуются жилым помещением наравне с собственником. Таким образом, Жилищный кодекс РФ ограничивает

права собственника и пользователя на жилое помещение двумя категориями: назначением жилого помещения и пределами его использования.

Итак, если назначение жилого помещения определено в ст. 17 ЖК РФ и п. 2 ст. 288 ГК РФ, в которых прямо указано, что оно должно быть предназначено для проживания граждан, то категория «пределы использования» жилого помещения не получила специальной характеристики, несмотря на закрепление данного термина в названии ст. 17 ЖК РФ. Поэтому обратимся к ст. 10 ГК РФ «Пределы осуществления гражданских прав», из которой вытекает, что не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Категория «пределы» осуществления субъективного права подвергалась исследованию многими известными правоведами. В юридической литературе отмечается, что пределы осуществления субъективных гражданских прав — это очерченные законом границы деятельности управомоченных лиц по реализации возможностей, составляющих содержание данных прав. Главным правовым средством установления пределов осуществления субъективных гражданских прав являются законодательные запреты на общественно вредные способы, формы, средства и цели осуществления этих прав [1, с. 528].

Потребность общества и государства в социально полезном поведении участников правовых отношений находит воплощение в использовании ряда средств воздействия на индивидуальное поведение. Указанные средства получили обозначение правовых стимулов.

Неверно понимать под стимулом только позитивную заинтересованность лица, вызванную поощрениями, разрешениями, льготами, награждениями и пр. Под правовыми стимулами следует понимать правовые нормы, поощряющие развитие нужных для общества, государства в данный момент общественных отношений, нормы, стимулирующие как обычную, так и повышенную правомерную деятельность людей и ее результаты. Стимулирование в праве

преимущественно осуществляется через ограничения в широком смысле этого слова.

Правовые стимулы существуют как направления деятельности лиц к законопослушанию, т.е. к совершению того, что предписывается или по крайней мере дозволяется, и воздержанию от того, что запрещено.

В системе юридических стимулов, выступающих внешними факторами воздействия на интересы субъектов права, выделяют сдерживающие и поощряющие. Сдерживающий правовой стимул – это правовое ограничение противозаконной активности, создающее условия для удовлетворения интересов контрсубъекта и общественных интересов в охране и защите; это установленные в праве границы, в пределах которых субъекты должны действовать; это исключение определенных возможностей в деятельности лиц.

Понятие правового ограничения несет широкую смысловую нагрузку. Для него свойственно выступать родовым по отношению к составляющим его видам ограничителей, таких как обязанности, лимиты, сервитута, наказания; меры защиты и т. д. Более того, в качестве общетеоретической категории этот термин обобщает разного рода отраслевые границы правореализационной деятельности.

Осуществление права, ничем не стесненное, способно отразиться весьма вредно на интересах прочих членов того же общества, на интересах самого общества. Соответственно, помимо традиционного баланса прав и интересов равно самостоятельных субъектов, гражданскому праву не чуждо принимать во внимание интересы общественные, публичные. Строго говоря, они, в свою очередь, возникают из необходимости государства гарантировать своим гражданам правовое равенство. Именно в этих целях в гражданском законодательстве устанавливаются определенные рамки, служащие условием должного функционирования правового механизма. В области осуществления субъективных прав они называются пределами.

В системе ограничительных правовых стимулов пределы осуществления гражданских прав занимают, по нашему мнению, особое место. Они

воплощаются через вполне конкретный процесс реализации правомочий в рамках отдельного гражданского правоотношения. Осуществление права может быть правомерным и эффективным для управомоченного лица только при условии, что конкурирующие интересы будут удержаны в известных границах. Поэтому правовые ограничения, к числу которых мы отнесли пределы осуществления гражданских прав, одновременно служат гарантией действительности позитивного стимулирования.

Таким образом, нужно отметить, что пределы осуществления субъективных прав выполняют следующие задачи: ограничивают процесс реализации возможностей, заложенных в содержании гражданского права, в целях эффективного удовлетворения потребностей всех субъектов отношений; служат средством, обеспечивающим способность осуществления, так как сдерживают антиобщественные и негативные проявления осуществления прав со стороны контрагентов в правоотношении; стимулируют активное поведение управомоченного лица, направляя его к правомерности; выступают элементом позитивной ответственности субъекта права в его отношениях с государством и отдельными участниками гражданского оборота, в силу обязанности лица соотносить свое поведение с установленными в нормах границами и ориентирами [2, с. 77].

Необходимо разграничивать содержание субъективного права и процесс его осуществления. Это явления взаимно определяемые, во многом основывающиеся на неразрывной связи друг с другом.

В правовой науке долгое время не проводилось различий между границами права и пределами его осуществления.

Можно сделать вывод, что пределы использования жилого помещения есть разновидность пределов осуществления субъективных гражданских прав. Пределы использования жилого помещения — это предусмотренные Жилищным кодексом РФ запреты в отношении реализации правомочий владения, пользования, и распоряжения жилым помещением. Пределы, использования вытекают из различных норм: ЖК РФ, например, о правах, и

обязанностях собственника и пользователей жилого помещения; порядке осуществления перепланировки и переоборудования перевода жилого помещения в нежилое: помещение и т. п.

Однако в первую очередь пределы; использования- жилых помещений* закреплены в ст. 17 ЖК РФ. Законодатель бережно относится к жилищному фонду. В этих целях он закрепляет принципиальные положения по вопросам о допустимости использования жилых домов и жилых помещений для. нежилых целей. Ч. 3 ст. 17 ЖК РФ содержит императивную норму, согласно которой размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается. Аналогичное положение закреплено в п. 3 ст. 288 ГК РФ.

Вместе с тем в п. 2 ст. 17 ЖК РФ предусмотрено правило, допускающее использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами; если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования; которым должно отвечать жилое помещение. Профессиональную: деятельность в жилом помещении могут осуществлять научные работники, писатели, надомные работники и т.п. Критериями, ограничивающими пределы осуществления такой деятельности, являются: соблюдение прав и интересов соседей, выполнение требований по пользованию коммунальными сетями и оборудованием в соответствии с техническими параметрами здания, уровню шума, излучения и др.

В соответствии с ч. 2 п. 3 ст. 288 ГК РФ размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений или организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод же помещений из жилых в нежилые, а также из нежилых в жилые, как известно, производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Кроме того, согласно ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов

проживающих в этом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. N 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Ч. 2 ст. 31 ЖК установила, что члены семьи собственника пользуются жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Согласно ст.ст. 33, 34 ЖК РФ гражданин, которому по завещательному отказу либо по договору пожизненного содержания с иждивением предоставлено право пользования жилым помещением пожизненно или на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется им наравне с собственником данного жилого помещения. Что означает пользование «наравне с собственником»? Полагаем, что это правило следует толковать таким образом, что члены семьи собственника жилого помещения, а также отказополучатели и получатели ренты имеют равные с собственником права пользования в отношении этого помещения. Содержанием всякого права, в том числе и права пользования, является совокупность образующих его правомочий. Содержание права пользования членов семьи собственника, отказополучателей и получателей ренты ограничивается исключительно правом пользования жилым помещением путем проживания в нем наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Из приведенной законодательной нормы следует, во-первых, то, что члены семьи собственника жилого помещения, отказополучатели и получатели ренты пользуются жилым помещением наравне с его собственником, и вправе требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая и самого собственника. Во-вторых, собственник жилого помещения не вправе в одностороннем порядке, без согласия членов своей семьи, отказополучателей и получателей ренты ограничить их право пользования соответствующим жилым помещением. Т. е. собственник и пользователь в

объеме правомочия пользования они равны. Это значит, что никто (и даже собственник) не обладает преимуществом в пользовании отдельными помещениями (комнатами, кухней, ванной и т.п.), в условиях доступа к жилому помещению и т. д. Иное может предусматриваться соглашением собственника и членов его семьи (отдельных членов семьи), отказополучателей и получателей ренты. Так, им может устанавливаться, что член семьи собственника жилого помещения пользуется не всей квартирой (не всем домом), но только отдельными помещениями (комнатами) квартиры (дома). Такое соглашение может быть заключено как при вселении члена семьи, так и впоследствии (в процессе пользования).

В связи с этим представляется неправильным подход И. Черкашиной, по мнению которой «иное соглашение о порядке пользования – это всегда отказ члену семьи собственника в предоставлении своего жилья для проживания на постоянной основе» [4, с. 14]. Кроме того, ничто собственника жилого помещения не ограничивает (при его желании, конечно) в наделении членов семьи собственника более широким кругом полномочий в отношении жилого помещения, в котором они проживают.

Между тем такое широкое толкование приведет к стеснению прав собственника жилого помещения. К примеру, если член семьи собственника, отказополучатель или получатель ренты имеет равные с собственником права, значит, он вправе проживать в жилом помещении не только лично, но и вселить членов своей семьи. В этой связи в юридической литературе справедливо отмечается, что следовало бы законодательно закрепить разрешение на вселение членами семьи собственника своих несовершеннолетних детей [3, с. 25]. Однако, как нам представляется, осуществление других прав членами семьи собственника, отказополучателями и получателями ренты, таких как заключение договора поднайма, перепланировка и переустройство, возможность осуществления предпринимательской» деятельности и др., должны осуществляться только с предварительного согласия собственника. Собственник все аналогичные действия совершает самостоятельно, тогда как

для осуществления указанных правомочий член семьи собственника, отказополучатель и получатель ренты должны спрашивать согласие у собственника. То есть равенство отсутствует, так как член семьи собственника, отказополучатель и получатель ренты в осуществлении правомочий несамостоятельны.

Форма соглашения не установлена, т.е. оно может быть выражено и в устной форме.

Допущение соглашения об устранении солидарной ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, породит некоторые проблемы. Предположим, собственник не оплачивает коммунальные услуги и при предъявлении к нему иска ссылается на то, что соглашением с одним из членов своей семьи соответствующая обязанность возложена на этого члена семьи. Может быть представлено и письменное соглашение (другое дело, когда оно изготовлено). Вряд ли такие ситуации будут возникать часто (в том числе в силу юридической неосведомленности граждан). Но они возможны, и, к сожалению, закон не указывает критериев, которыми следует руководствоваться при разрешении подобного рода конфликтов.

Литература

1. Гражданское право: В 4-х т. Т. I. Общая часть: учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2014.
2. Поротикова О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. М.: Волтерс Клувер, 2017.
3. Формакидов Д.А. Правовое регулирование договора безвозмездного пользования жилым помещением // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. Выпуск 4 (18).
4. Черкашина И. Судебная защита права пользования жилым помещением // Российская юстиция. 2004. № 5–6.