

Секция «Юриспруденция»

Об ограниченных вещных правах членов семьи собственника в жилищном законодательстве

Горевой Евгений Дмитриевич

Кандидат наук

Курский государственный технический университет, Юридический факультет,

Курск, Россия

E-mail: gorevoy_e@mail.ru

В трудах отечественных ученых вполне справедливо утверждается, что, поскольку вещные права носят абсолютный характер, то содержание таких вещных прав важно знать всем третьим лицам, и потому оно должно быть заранее определено законом [5]. Однако законодатель сформулировал в ст. 216 ГК РФ перечень вещных прав как открытый, что повлекло неопределенность при реализации отдельных вещных прав. В частности, сложности вызывают вопросы права пользования жилым членами семьи собственника.

Право пользования жилым помещением наряду с собственником жилого помещения принадлежит совместно проживающим с ним гражданам, в том числе членам семьи собственника этого жилого помещения. Часть 1 ст. 31 ЖК РФ рассматривает в качестве родственников две группы лиц: во-первых, супруг (супруга), дети и родители собственника, что соответствует положениям семейного законодательства (ст. 2 СК РФ); во-вторых, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане, при условии, что они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Существенным методологическим просчетом законодателя можно назвать отсутствие четкого перечня субъектов, обладающих данным правом. Не случайно на это обращено внимание в Концепции развития гражданского законодательства РФ (абз. 2 п. 7.3 Раздела IV Концепции).

Верховный Суд в п. 11 Постановления Пленума «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» [1] попытался восполнить этот пробел путем введения значительного количества оценочных понятий, что нельзя признать оправданным по уже указанной выше причине – необходимости четкой регламентации соответствующего абсолютного права. В этой связи можно в 4 ЖК РФ, посвященной, в том числе, и участникам жилищных отношений, закрепить нормативное понятие о членах семьи собственника, используемое для целей ЖК РФ.

Согласно достаточно распространенному в законодательстве подходу, к членам семьи собственника можно отнести супруга, супругу, родителей, детей, усыновителей, усыновленных, родных братьев и сестер, дедушку, бабушку, внуков и иных лиц, состоящих в свойстве с собственником, а также лиц, жизнь, здоровье и благополучие которых дороги собственнику в силу сложившихся личных отношений. С другой стороны, не лишенным логики представляется также и выдвинутое в научной литературе предложение предоставить лицам возможность самостоятельно определять круг членов своей семьи, зафиксировав их перечень специальным актом [2].

В силу ч. 4 ст. 31 ЖК РФ при прекращении семейных отношений с собственником лицо утрачивает право пользования жилым помещением. Дальнейшую возможность

обладания этим правом ЖК РФ связывает с еще одним основанием – специальным соглашением, заключаемым между собственником и бывшим членом его семьи. В целом, конструкция права пользования, возникающего на основании соглашения с собственником, не вполне соответствует традиционному представлению о вещном праве. Во-первых, закон допускает, что такое соглашение может быть заключено и на определенный срок; возникающее при этом правоотношение ближе скорее к аренде или ссуде (обязательственных с точки зрения ГК РФ). Во-вторых, на возникающее таким образом право пользования (так же, как и на право, возникающее на основании вселения члена семьи) не распространяется дошедший до нас из Римского права принцип «право следует за вещью»: по общему правилу, пользование прекращается переходом помещения к новому собственнику (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

Представляется, что следует уточнить основание возникновения права пользования, законодательно закрепив требования к форме и содержанию соответствующего соглашения. Необходимо установить, что такое соглашение должно заключаться в письменной форме; при этом следует подчеркнуть бессрочный характер возникающего права. Эти положения целесообразно включить скорее, в Жилищный Кодекс РФ, а не в Гражданский, поскольку распространяются они исключительно на отношения, урегулированные нормами ЖК РФ (в терминологии абз. 4 п. 7.1 Раздела IV Концепции – социальное (семейное) пользование).

Помимо этого, в интересах защиты прав члена семьи собственника следует наделять его возможностью потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением – аналогично тому, как это закреплено в ч. 3 ст. 33 ЖК РФ.

Наконец, следует отметить и определенную непоследовательность концепции в вопросе классификации вещных прав. Любое право пользования жилым помещением, предоставленное члену (бывшему члену) семьи собственника либо лицу, сохранившему право пользования при смене собственника ввиду неучастия в приватизации, обременяет жилое помещение. Поэтому по сути нечего возразить авторам, указывающим что право пользования жилым помещением есть ни что иное, как особый жилищный сервитут [3]. При этом Концепция рассматривает данное право как разновидность usufructa, существующего наряду с сервитутом (Глава 7 раздела IV Концепции). Однако в римском праве исторически вслед за древними земельными сервитутами возникла группа личных сервитутов, включавших в качестве одного из видов usufruct [4]. Иными словами, usufruct никак не может быть включен в перечень вещных прав наряду с сервитутом, поскольку является его разновидностью.

Безусловно, реализация идей Концепции, как уже показала практика, – вопрос не одного дня, и потребует изменения не только ГК РФ, но и целого ряда других законов. Способствовать определению путей дальнейшего совершенствования концепции и действующего законодательства в области ограниченных вещных прав на жилые помещения членов семьи собственника жилого помещения и призвана данная статья.

Литература

1. 1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. 08 июля.

2. 2. Каймакова Е.В. Защита семейных прав: автореф. дисс ... канд.юрид.наук. Курск, 2011. С. 8-9.
3. 3. Макаров О.В. Размышления над текстом судебного постановления//Семейное и жилищное право. 2011. 3. С. 39-44.
4. 4. Римское частное право/Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 1948.
5. 5. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве//Журнал российского права. 2006. 12. С. 42-50.