

По своей природе жилищное право имеет комплексный характер, сочетающий административно-правовые и гражданско-правовые нормы. Причем ядром его являются нормы гражданского права, поскольку жилищные отношения относятся к числу имущественных, регулированию которых специально посвящены две главы ГК РФ: "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения" и "Наем жилого помещения".

Жилищное законодательство, в том числе ЖК РФ, в основном призвано дополнять и детализировать положения ГК РФ в жилищной сфере.

В соответствии со ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Принятый в развитие данной нормы раздел II ЖК РФ "Право собственности и другие вещные права на жилые помещения" (за исключением положений ст. 30) имеет в виду не всех собственников, а только тех граждан, которым по закону могут принадлежать любые объекты жилищных прав - жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Жилые помещения, находящиеся в собственности гражданина, могут использоваться для личного проживания его самого и проживания членов его семьи, а также предоставляться во владение и пользование другим физическим либо юридическим лицам на основании соответствующего договора, если при этом не нарушаются действующие нормы и права других лиц (ст. 30 ЖК РФ).

Члены семьи собственника жилого помещения, к которым относятся супруг, его дети и родители, другие родственники и даже иные лица, вселенные в качестве членов семьи, имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Эта

гарантия жилищных прав членов семьи собственника жилого помещения действует до тех пор, пока поддерживаются семейные отношения между ними и собственником жилого помещения.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшими членами семьи собственника не сохраняется, если иное не будет установлено соглашением между собственником и бывшими членами его семьи (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Доказательственное значение может иметь только такое соглашение, которому придана письменная форма. Исключая супругов, для всех остальных бывших членов семьи достаточно простой письменной формы. Для соглашения супругов, определяющего их имущественные права, в том числе и право на проживание в квартире собственника, именуемого брачным договором, предусмотрено нотариальное удостоверение (ст. 41 СК РФ).

Бесспорным доказательством прекращения семейных отношений между супругами может служить решение суда о признании брака недействительным, расторжении брака или соответствующее свидетельство, выданное органами загса. С учетом личного характера этих отношений сам факт обращения собственника жилого помещения в суд с иском о выселении других членов семьи можно рассматривать как доказательство прекращения их семейных отношений.

Положение п. 4 ст. 31 ЖК РФ о производной роли права пользования жилым помещением члена семьи собственника распространяется в качестве общего правила на всех бывших членов семьи собственника независимо от возраста, трудоспособности, срока проживания в этой квартире и иных обстоятельств. Вместе с тем если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения или другие обстоятельства не позволяют ему приобрести иное жилое помещение, за ним может быть сохранено право пользования квартирой собственника на определенный срок, продолжительность которого в каждом конкретном случае решается судом.

Вопрос о возможности продления этого срока законом не урегулирован. Если учесть, что по ряду заслуживающих внимания причин предоставленный судом срок оказался недостаточным для подыскания иного жилья и речь идет о выселении престарелых, несовершеннолетних, инвалидов, т.е. социально незащищенных людей, то продление такого срока вполне допустимо. Аналогичный подход может быть и в отношении тех лиц, материальное положение которых к моменту окончания установленного судом срока проживания в жилом помещении собственника изменилось, например, в связи с потерей работы, тяжким заболеванием, рождением ребенка и т.п.

Если заслуживающие внимания обстоятельства, не позволяющие гражданину обеспечить себя другим жильем, возникли по истечении предоставленного судом срока и после вынесения решения о выселении из жилого помещения, то суд вправе продлить его проживание в жилом помещении, но уже не по нормам ЖК РФ, а путем предоставления отсрочки исполнения решения суда в порядке ст. 203 ГПК.

Можно отметить, что представленный на рассмотрение Государственной Думы проект ЖК РФ не делал никаких исключений для прекращения права пользования бывших членов семьи собственника. В процессе обсуждения и принятия проекта ст. 31 была дополнена положением о защите прав бывшего супруга и членов семьи, в отношении которых собственник жилого помещения исполняет алиментные обязательства, - по их требованию суд может обязать его обеспечить этих лиц другим жилым помещением.

Было бы логично и справедливо к этой категории лиц отнести не только тех, кто реально получает алименты от собственника жилого помещения, но и тех, кто имеет на это право. По смыслу данной статьи сам собственник не вправе обращаться с иском о переселении бывших членов его семьи на иную жилую площадь - такое право принадлежит другой стороне. Введение такого рода ограничений для собственника жилого помещения, с одной стороны, трудно обосновать, а с другой, неясно, как быть, если решение суда о предоставлении иного жилого помещения бывшим членам семьи окажется неисполнимым: к примеру, реально такой возможностью собственник не располагает. Скорее всего, в этих случаях судебная практика пойдет по пути защиты прав бывших членов семьи собственника жилого помещения - до предоставления им другого жилого помещения они будут сохранять право пользования прежним жилым помещением.

Помимо указанных выше лиц (получателей алиментов), еще одно исключение сделано в отношении бывших членов семьи собственника жилого помещения, которые имели с ним равные права пользования данным жилым помещением при его приватизации (ст. 19 Вводного закона к Жилищному кодексу). Право пользования жилым помещением собственника за ними сохраняется без каких-либо ограничений, и они не могут быть выселены даже с предоставлением другой жилой площади.

Вместе с тем прекращение семейных отношений ведет к изменению статуса бывших членов семьи собственника - с этого момента они фактически становятся нанимателями и несут все права и обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

Как представляется, в качестве нанимателей жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, бывшие члены семьи применительно к ст. 679 ГК РФ имеют право вселить в занимаемое ими помещение независимо от согласия собственника дома или квартиры своих несовершеннолетних детей. Вселение других лиц допускается с согласия собственника дома или квартиры.

В свою очередь, и собственники недвижимости не могут произвольно, по своему усмотрению вселять в жилое помещение принадлежащего им дома или квартиры других лиц, игнорируя интересы и права тех, кто проживает на этой площади в качестве пользователей, т.е. бывших членов семьи. В силу закона такие лица вправе требовать устранения нарушения их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (п. 3 ст. 292 ГК РФ).

Прекращение права пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника возможно и до истечения установленного судом срока - при изменении их материального положения. В случае отчуждения собственником принадлежащего ему жилого помещения это право прекращается, за исключением одной категории граждан - бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в приватизации жилого помещения. Верховный Суд РФ в ответах на вопросы применения жилищного законодательства <1> указал, что на них не распространяется ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса и при смене собственников жилого помещения. Эта позиция обосновывается тем, что при даче согласия на приватизацию жилого помещения лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер, следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу, поскольку иное толкование нарушало бы положения ст. 40 Конституции РФ, в соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища.

-----

<1> Обзор законодательства и судебной практики за IV квартал 2005 г.

В соответствии с ч. 1 ст. 558 ГК РФ перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением является существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых эти лица проживают.

Из данной нормы следует, что при отчуждении жилого помещения в договоре должно быть указано право лица, которое в нем проживает, на пользование жилым помещением, в ином случае договор не может быть заключен, поскольку не достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Следовательно, если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением.

Новой редакцией п. 4 ст. 292 ГК РФ предусмотрены определенные ограничения при отчуждении жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), - если при этом затрагиваются охраняемые законом интересы указанных лиц, требуется согласие органа опеки и попечительства.

Из содержания данной статьи видно, что за пределами защиты со стороны органов опеки и попечительства остались лица, которых собственник отчуждаемого жилья обязан содержать и которых он обязан обеспечить иной жилой площадью при прекращении семейных отношений. Да и защита лиц, находящихся под опекой или попечительством, в известной степени условна, так как по смыслу закона согласие органов опеки и попечительства требуется только тогда, когда затрагиваются интересы перечисленных в законе лиц. В конечном счете решение этого вопроса отдается на

усмотрение органов по государственной регистрации, которым суды обязаны направлять копию вступившего в законную силу решения суда, об ограничении дееспособности гражданина или о признании его недееспособным (п. 4 ст. 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Точно так же органы опеки и попечительства в трехдневный срок со дня установления опеки или попечительства направляют в органы по государственной регистрации сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством.

С точки зрения закона собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам, стоимости и субъектному составу. В частности, жилой дом или квартира могут принадлежать двум и более лицам на праве общей собственности. Особенность нахождения квартиры или дома в общей собственности состоит в том, что право каждого из ее участников ограничено правами других лиц. Очевидно, что при обращении в суд одного из собственников с иском о выселении тех или иных бывших членов семьи необходимо привлекать к участию в деле и всех остальных участников общей собственности в качестве третьих лиц. От их позиции во многом будет зависеть исход дела. К примеру, иск может быть предъявлен к жене сына, которому, как и истцам по делу, принадлежит квартира на праве общей долевой собственности. Брак сына не расторгнут, и он категорически не согласен с заявленным требованием о выселении члена его семьи. Как представляется, в этой конкретной ситуации не имеется оснований для удовлетворения иска одного или нескольких собственников жилого помещения, так как для этого отсутствуют условия, предусмотренные ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, - семейные отношения продолжают сохраняться с одним из собственников и требование о выселении им не поддерживается.

Нельзя не отметить, что Жилищный кодекс не регулирует не только эти отношения, но также и взаимоотношения самих собственников по владению и пользованию общим жилым помещением. В самом общем виде решение этой проблемы содержится в ст. 247 ГК РФ, согласно которой владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, определяется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - судом.

Судебная практика при определении порядка пользования строением исходит из того, что каждому из собственников индивидуального дома передается во владение и пользование конкретная часть дома, состоящая из жилых и подсобных помещений, с

оставлением некоторых из них (или без такового) в общем пользовании. Порядок пользования квартирой в многоквартирном доме состоит также в распределении жилых комнат, но в отличие от индивидуального жилого дома служебные помещения не могут быть переданы одному из собственников: они все остаются в их общем пользовании.

Наиболее оптимальным и основанным на законе при рассмотрении дел данной категории является такой подход, когда каждому из участников общей собственности выделяется жилая комната соразмерно его доле в праве общей собственности. Главное, чтобы установленный порядок пользования не входил в противоречие с целевым назначением дома, т.е. выделяемые части строения могли и далее быть использованы под жилье каждым из его совладельцев. Поэтому недопустимо выделение в пользование одному из собственников только жилых, а другому подсобных помещений, непригодных для проживания.

В отличие от земельных участков распределить между сторонами части дома или квартиры в точном соответствии с долями, как правило, невозможно. Этому препятствует существующая планировка дома или квартиры. В то же время само по себе данное обстоятельство не может служить основанием во всех случаях к отказу в удовлетворении заявленного требования об установлении порядка пользования строением.

Если в пользование собственника передается помещение, большее по размеру, чем причитается на его долю, то по требованию остальных собственников с него может быть взыскана плата за пользование частью помещения, превышающей его долю.

Следует иметь в виду, что речь о перераспределении долей и взыскании соответствующей денежной компенсации может идти только при разделе строения в натуре. При определении порядка пользования строением действуют иные принципы: право общей собственности на строение не прекращается, доли собственников сохраняются и денежные компенсации в этой связи не присуждаются.

Определение порядка пользования объективно невозможно, если строение или квартира состоит из одной жилой комнаты. Наличие нескольких комнат - одно из условий для определения порядка пользования жилым помещением. Причем их число не может быть менее числа собственников, иначе суд будет вынужден выделить одно из жилых помещений в общее пользование нескольким собственникам, что равнозначно

отказу в иске об установлении порядка пользования жилым помещением.

Отказ в иске об установлении порядка пользования жилым домом или квартирой при наличии к тому законных оснований может иметь различные последствия для участников общей долевой собственности на эти объекты.

Так, при разрешении спора между сособственниками дома суд одного из них - Д. - вселил в спорное строение, занимаемое ответчиком, а в иске об определении порядка пользования домом отказал, так как дом состоял из одной жилой комнаты.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила все судебные постановления по этому делу, признав ошибочным решение суда в части вселения истицы в спорный дом, а также доводы суда о том, что Д. имеет право владения и пользования домом наравне с другими участниками общей собственности. В Определении Судебной коллегии обращено внимание на то, что суд предоставил в пользование истице Д. весь дом, находившийся до этого в пользовании только ответчика - инвалида второй группы, нуждающегося в проживании в отдельном помещении. Из материалов дела видно, что истица Д. обеспечена жильем, никогда не проживала в спорном доме, который из-за незначительных размеров признан судом первой инстанции неделимым имуществом.

Приведенные в Определении Судебной коллегии мотивы полностью соответствуют ст. 247 ГК РФ, из содержания которой следует, что участник общей долевой собственности на строение не обладает безусловным правом на вселение, а следовательно, и на пользование общим имуществом. При определенных условиях ему может быть в этом отказано, в частности если невозможно разделить дом в натуре либо определить порядок пользования строением, сам истец обеспечен другой жилой площадью, спорным домом не пользовался, а в случае его вселения будут существенно нарушены интересы других участников общей собственности. За лицом, которому отказано в иске о разделе жилого помещения или определении порядка пользования им, сохраняется право на получение соответствующей денежной компенсации.

Согласно п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК определение порядка пользования любым имуществом, включая строения и иные жилые помещения, отнесено к подсудности мировых судей по месту нахождения недвижимости. Но тот же спор между собственником строения или квартиры и бывшими членами его семьи, как спор, вытекающий из договора найма



жилого помещения, приобретает иное значение. При разрешении такого рода споров следует прежде всего руководствоваться жилищным законодательством, а жилищные споры по закону составляют подсудность судов районного звена. Поэтому мировой судья не вправе принимать к своему рассмотрению исковое заявление, если идет речь о порядке пользования домом или квартирой между собственником и бывшими членами его семьи, ставшими нанимателями жилого помещения.