УДК 349.444

Dmitrieva N.E.,
Master student of the Department of Civil Law Disciplines, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration of the Orel branch, Russian Federation, Orel

Дмитриева Н.Е.,
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Орловский филиал, студент магистратуры кафедры гражданско-правовых дисциплин (Российская Федерация, г. Орел)

Об актуальных проблемах регулирования прав бывших членов семьи собственника жилого помещения по законодательству Российской Федерации

ABOUT ACTUAL PROBLEMS OF REGULATION OF THE RIGHTS OF THE FAMILY FORMER MEMBERS OF THE OWNER OF PREMISES BY THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

In the article the analysis of the problems connected with realization of the housing rights by the family former members of the owner of premises according to the housing legislation is presented. The author reveals a number of shortcomings of legal regulation of the studied relations. As a result suggestions for improvement of the mechanism of realization of the housing rights of the family former members of the owner of premises are formulated.

Keywords: housing right; ownership right on premises; owner of premises; family members of the owner; former family members of the owner; right of use of owner's premises.

В статье представлен анализ проблем, связанных с реализацией жилищных прав бывшими членами семьи собственника жилого помещения, в соответствии с действующим в настоящее время жилищным законодательством. Автором выявлен ряд недостатков в правовом регулировании исследуемых отношений. В результате чего сформулированы предложения по совершенствованию механизма реализации жилищных прав бывшими членами семьи собственника жилого помещения.

Ключевые слова: право на жилище; право собственности на жилые помещения; собственник жилого помещения; члены семьи собственника; бывшие члены семьи собственника; право пользования жилым помещением собственника.

В настоящее время для российского государства важнейшей социально-значимой является жилищная проблема, острота которой не снижается на протяжении уже многих десятилетий. Это обусловлено не только происходящими политическими и экономическими процессами развития современной России, но и несовершенством механизма правового регулирования жилищных правоотношений, наличием в действующем жилищном законодательстве многочисленных противоречий, коллизий и пробелов, что создает большие трудности на практике. В связи с этим в юридической литературе проблемам реализации права на жилище посвящены научные труды и исследования многих современных ученых и юристов[1].

Право каждого на жилище, закрепленное в ст. 40 Конституции РФ[2], может быть реализовано различными способами, среди которых наибольшее распространение получила такая форма осуществления данного права как приобретение жилого помещения в собственность. Это подтверждается и тем, что нормы, регулирующие отношения собственности на жилые помещения, в Жилищном кодексе РФ (далее — ЖК РФ) поставлены на первое место[3] (по сравнению с нормами ЖК РСФСР, где на первый план выдвигался такой способ обеспечения граждан жильем как предоставление жилого помещения по договору социального найма). Более того, законодатель по-новому формулирует права и обязанности собственников, выстраивает взаимоотношения между собственниками жилья и членами их семей.

В последние годы большой общественный резонанс вызвало обсуждение проблем, связанных с регулированием прав бывших членов семьи собственника жилого помещения. В соответствии с п. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника, совместно с ним проживающих, наделены правом пользования данным жилым помещением наравне с самим собственником. При этом данное право поставлено законодателем в зависимость от существования семейных отношений с собственником: при прекращении таких отношений указанные права не сохраняются (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Установленная этой правовой нормой презумпция прекращения права вызывает многочисленные сложности в правоприменительной практике.

Прежде чем обратиться к анализу указанной выше проблемы, следует остановиться на содержащейся в рассматриваемой нами статье новелле, связанной с определением членов семьи собственника жилого помещения, к которым законодатель отнес проживающих совместно с этим собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруга, его детей и родителей (ч. 1 ст. 31 ЖК РФ). Таким образом, из состава членов семьи собственника, исключены не усыновленные собственником дети его супруга (супруги) и родители супруга (супруги). Но при этом ЖК РФ предусматривает возможность признания членами семьи собственника практически любых граждан, делая оговорку о том, что они должны быть «вселены собственником в качестве членов своей семьи». Однако такая формулировка не совсем понятна и законодателем не определена.

Схожий и не менее «размытый» состав семьи определен ст. 2 Семейного кодекса РФ (далее — СК РФ): супруги, родители и дети (усыновители и усыновленные), а в случаях и в пределах, предусмотренных семейным законо-

дательством, другие родственники и иные лица[4].

При этом важно отметить, что гражданское законодательство (ст. 1142—1145 ГК РФ) применительно к наследованию относит к родственникам около десяти категорий граждан. Если же рассматривать понятие родства, то к родственникам можно отнести еще порядка двадцати категорий граждан[5]. Поэтому не вполне понятно, какими критериями следует руководствоваться при решении вопроса, в каком качестве тот или иной гражданин вселен собственником в жилое помещение, учитывая отсутствие в российском законодательстве дефиниции понятия «семья».

Ст. 1 Федерального закона «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» определяет семью, как лиц, связанных родством и (или) свойством, совместно проживающих и ведущих совместное хозяйство[6]. В юридическом смысле семью можно определить, как круг лиц, связанных правами и обязанностями, вытекающими из брака, родства, усыновления или иной формы принятия детей на воспитание и призванными способствовать укреплению и развитию семейных отношений на принципах морали[7].

Следует отметить, что для отнесения граждан к членам семьи собственника нередко требуется судебное признание. При этом содержание волеизъявления собственника на момент вселения им лиц в свое жилое помещение в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов и других доказательств. Для такой категории личных и родственных отношений установить основание вселения или основание прекращения семейных отношений весьма проблематично[8].

Не менее актуальным на сегодняшний день остается вопрос о том, в каком случае члены семьи становятся бывшими. Применительно к супругам ответ очевиден — в случае расторжения брака, либо признания его недействительным. А вот в отношениях «родители—дети» это возможно только при лишении родительских прав. Однако такой подход по отношению к детям таких родителей не применим, так как ребенок не может стать «бывшим» и поэтому не утрачивает определенные права, в частности, право на наследование. К числу правопрекращающих юридических фактов СК РФ относит также решение суда об отмене усыновления (ст. 140), об удовлетворении иска об оспаривании материнства (отцовства) (ст. 52), акт органов опеки и попечительства об освобождении или отстранении опекуна или попечителя от исполнения возложенных обязанностей (ст. 1481), а также расторжение или прекращение договора о приемной семье (ст. 1532).

В юридической литературе отсутствует однозначное мнение о возможности отнесения к бывшим членам семьи совершеннолетних детей. Учитывая тот факт, что родство ни как правовая категория, ни как биологический факт не может быть прекращено (за исключением случая, установленного п. 1 ст. 52 СК РФ в части возможного оспаривания материнства (отцовства)), закономерен вопрос о том, какие обстоятельства могут служить основаниями для прекращения права пользования жильем родителя-собственника этого жилья у его совершеннолетнего сына или дочери? Следует ли считать по отношению к родителям бывшим членом семьи их

совершеннолетнего ребенка, вступившего в брак, то есть создавшего свою семью? Таким образом, при применении на практике нормы ст. 31 ЖК РФ в отношении бывших членов семьи собственника жилого помещения, мы встречаемся с большим количеством неразрешенных вопросов, ответы на которые до сих пор отсутствуют.

Следует отметить, что до сих пор дискуссионным остается вопрос, связанный с правами несовершеннолетних детей на пользование жилым помещением. В соответствии с СК РФ ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов, которая осуществляется родителями. При этом права ребенка и обязанности родителей сохраняются и после расторжения брака родителей. Из чего следует, что лишение ребенка права пользования жилым помещением, принадлежащим на праве собственности одному из родителей, является нарушением и его прав. Нередки ситуации, когда после расторжения брака родителей, право проживания у ребенка сохраняется, а у родителя, с которым он должен проживать после развода, прекращается, что также нарушает права ребенка.

Нельзя в полной мере считать урегулированной и защиту прав детей, находящихся на родительском попечении, при отчуждении жилой недвижимости другим родителем — собственником этого жилья. Если в отношении детей, оставшихся без попечения родителей, информация об их правах вносится в ЕГРП в качестве ограничений (обременений) прав собственности, и отчуждение невозможно без предварительного согласия органов опеки и попечительства, то с детьми, находящимися на родительском попечении, ситуация иная: при заключении сделок с жилыми помещениями, в которых они проживают, согласие органов опеки и попечительства не требуется. Отечественное право исходит из презумпции добросовестности родителей, однако, если фактически это не так, то в результате отчуждения такого имущества, в соответствии со ст. 292 ГК РФ и п. 5 ст. 31 ЖК РФ новый собственник вправе требовать выселения лиц, проживающих в приобретенном им помещении, включая несовершеннолетних. В этой ситуации права и охраняемые законом интересы ребенка могут быть нарушены. Таким образом, теоретически любая сделка с жилой недвижимостью, в которой проживают несовершеннолетние, может быть оспорена в судебном порядке как нарушающая права ребенка, а покупатель несет риск изъятия приобретенного жилья по решению суда[9].

Не теряет остроты вопрос защиты жилищных прав детей, родители которых лишены родительских прав. Несмотря на то, что ребенок при этом сохраняет право пользования жилым помещением (п. 3 и п. 4 ст. 71 СК РФ), зачастую реализовать это право проблематично, ввиду невозможности совместного проживания ребенка с таким родителем. ЖК РФ допускает выселение (без предоставления иного жилого помещения) граждан, лишенных родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным (п. 2 ст. 91). Проблема возникает, когда такие родители являются собственниками жилых помещений. При этом ст. 235 ГК РФ подобную ситуацию в качестве основания для принудительного прекращения права собственности не предусматривает.

Не менее сложной видится разрешение ситуации, когда несовер-

шеннолетний и родители, лишенные родительских прав, являются сособственниками жилого помещения. В данном случае, сохраняя право собственности и право пользования, ребенок также не имеет возможности их реализовать. Видится обоснованным и целесообразным в семейном законодательстве закрепить обязанность родителя-собственника, лишенного родительских прав, обеспечить несовершеннолетнего иным жилым помещением по аналогии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Анализируемая нами статья, кроме выше рассмотренных проблем в механизме ее реализации, также содержит еще одну «недоработку» законодателя, который, хотя и предоставляет гражданам определенную свободу выбора при регулировании их правоотношений в жилищной сфере, в частности, путем заключения соглашения между собственником жилого помещения и членами его семьи, однако, не определяет правовой статус данного документа. Считаем, что такого рода соглашением может являться предусмотренный СК РФ брачный договор, но его заключение допустимо лишь между супругами, в отношении же других членов семьи (в том числе бывших) данный вопрос не урегулирован, что создает серьезные проблемы на практике. Поэтому данное положение следует также уточнить, четко определив, что из себя должно представлять такое соглашение, когда и в какой форме заключено.

Большинство цивилистов сходятся во мнении, что ЖК РФ в его действующей редакции значительно усилил защиту прав собственника, пытаясь при этом обеспечить конституционные права других категорий граждан[10]. Несмотря на наличие правовой нормы в части не сохранения прав пользования жилым помещением за бывшими членами семьи собственника жилого помещения, которая направлена на защиту прав собственника, на практике отсутствует четкий механизм ее реализации, особенно, что касается прав бывших членов семьи такого собственника[11]. Конечно, законодатель предусмотрел определенные случаи, когда указанное право за бывшим членом семьи собственника может быть сохранено на определенный срок на основании решения суда: отсутствие оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства, не позволяющие ему обеспечить себя иным жилым помещением (п. 4 ст. 31 ЖК РФ), но учитывая невысокий уровень жизни населения в нашей стране, динамику цен на жилую недвижимость, сложную ситуацию на рынках труда и жилья, под указанные выше обстоятельства (в части имущественного состояния и финансовых возможностей) попадает большинство россиян. Поэтому практически в каждом возникающем на практике подобном случае собственник должен будет предоставлять возможность сохранения права пользования его жилым помещением на определенный срок, который также не определен четко законодателем. Предоставляя суду право устанавливать этот срок, закон не устанавливает никаких ограничений, указывая лишь на то, что он должен быть конкретным, то есть суд может определить срок и в один месяц, и в десять лет, и, даже продолжительностью в человеческую жизнь. Более того, ЖК РФ не содержит запрета на повторное обращение в суд за продлением установленного

решением срока. Столь неопределенное положение ставит под угрозу обеспечение защиты прав собственника, в связи с чем, видится необходимым жестко регламентировать эти существенные условия.

Защищая права бывших членов семьи собственника помещения, закон выделяет тех из них, в отношении которых он исполняет алиментные обязательства. При этом ЖК РФ наделил данную категорию лиц достаточно большим объемом правовых возможностей, в частности, суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить их иным жилым помещением. Однако, законодатель четко не определил, каким размерам должно отвечать такое жилое помещение, насколько применимы в решении данного вопроса нормы ст. 58 ЖК РФ, какие требования предъявляются к уровню его благоустроенности, а также месту расположения. Исходя из этого, считаем, что единственным условием является наличие статуса жилого помещения, определенного ч. 2 ст. 15 ЖК РФ.

Это лишь немногие проблемы, с которыми сталкиваются российские суды при рассмотрении жилищных споров в отношении реализации нормы ст. 31 ЖК РФ. Причина, вызывающая определенные сложности в практике применения правовых норм, регулирующих жилищные правоотношения, возникающие между собственником и бывшими членами его семьи при реализации ими права пользования на жилое помещение, заключается в некоторой концептуальности нашего законодательства, недостаточной урегулированности законом складывающихся при этом жилищных отношений. В качестве основных путей совершенствования законодательства видится устранение выявленных коллизионных норм и принятие новых нормативных актов на различных уровнях законодательной власти, которые более детально регламентировали бы отдельные аспекты правового регулирования в рассматриваемой жилищной сфере.

Библиография/References:

Алексикова О.Е. Конституционно-правовые гарантии устойчивости владения и пользования жилищем в Российской Федерации // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. — 2013. — № 14. — С. 17—20.

Алексикова О.Е. Поощрение органами государственной власти и местного самоуправления жилищного строительства как конституционно-правовая форма реализации права на жилище // Современное общество и право. — 2013. — № 4 (13). — С. 29—38.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (в ред. от 05.05.2014) // СЗ РФ. — 2001. — № 49. — Ст. 4552; —2014. — № 19. — Ст. 2304.

Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 29.12.2014) // СЗ РФ. — 2005. — № 1 (ч. 1). — Ст. 14; Российская газета. — 2014. — № 299. 31 декабря.

Кичихин, А.Н. Жилищные права. Пользование и собственность : комментарии и разъяснения / А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова ; под ред. И.Б. Мартковича. — М.: Юристъ, 1997. — 440 с.

Конституция Российской Федерации : офиц. текст // СЗ РФ. — 2014. — № 31. — Ст. 4398.

О прожиточном минимуме в Российской Федерации: Федеральный закон от 24.10.1997 № 134-ФЗ (в ред. от

03.12.2012) // СЗ РФ. 1997. № 43. Ст. 4904; 2012. № 50 (Ч. 5). Ст. 6956.

Основы ювенального права: учебное пособие. В 3-х томах. Т. 1 / Буданов С.А., Волохова Е.Д., Гаврилов С.Т., Глазков А.А. и др.; Под науч. ред.: Волохова Е.Д., Гаврилов С.Т., Заряев А.В. Воронеж. — 2003. — 204 с.

Пчелинцева Л.М. Право на жилище военнослужащих : теоретические аспекты и проблемы реализации: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. — М., 2004. — 520 с.

Рогозина С.В. Прекращение права пользования жилым помещением у членов семьи собственника жилого помещения: вопросы правоприменения // Адвокатская Палата. — 2010. — № 12. С. 12—15.

Селиванова Е.С. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан // Бизнес в законе. — 2009. — № 1. — С. 44—47.

Семейный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 05.05.2014) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16; 2014. № 19. Ст. 2331.

Шлотгауэр М. А. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилой недвижимостью, после ее отчуждения покупателю // Вестник Омского университета. Серия «Право». — 2011. — № 1 (26). — С. 119—125.

Aleksikova O. E. Constitutional and legal guarantees of stability of possession and use of the dwelling in the Russian Federation // Scientific notes of the Oryol state university. Series: Humanitarian and social sciences. 2013. No. 14. P. 17—20. (In Russ.)

Aleksikova O. E. Encouragement by public authorities and local self-government of housing construction as constitutional and legal form of realization of a right to housing // Modern society and right. 2013. No. 4 (13). P. 29—38. (In Russ.)

Civil code of the Russian Federation (part third) : The federal law of 26.11.2001 No. 146-FZ (in an edition of 05.05.2014) // SZ RF. 2001. No. 49. Art. 4552; 2014. No. 19. Art. 2304. (In Russ.)

Housing code of the Russian Federation: The federal law of 29.12.2004 No. 188-FZ (in an edition of 29.12.2014) // SZ RF. 2005. No. 1 (p.1). Art. 14; Russian newspaper. 2014. No. 299. December 31. (In Russ.)

Kichikhin, A.N. Housing rights. Use and property: comments and explanations / A.N. Kichikhin, I.B. Martkovich, N. A. Scherbakova; under the editorship of I.B. Martkovich. M.: Lawyer, 1997. 440 p. (In Russ.)

Constitution of the Russian Federation: official text // SZ RF. 2014. No. 31. Art. 4398. (In Russ.)

About a subsistence minimum in the Russian Federation: The federal law of 24.10.1997 No. 134-FZ (in an edition of 03.12.2012) // SZ RF. 1997. No. 43. Art. 4904; 2012. No. 50 (H. 5). Art. 6956. (In Russ.)

Bases of the juvenile right: education guidance. In 3 volumes. T. 1/ Budanov S. A., Volokhova E.D., Gavrilov S. T., Glazkov A.A. etc.; Under scientific edition: Volokhova E.D., Gavrilov S. T., Zaryaev of A.V. Voronezh, 2003. 204 p. (In Russ.)

Pchelintseva L.M. Right to housing of the military personnel: theoretical aspects and problems of realization: dissertation of the doctor of jurisprudence: 12.00.03. M, 2004. 520 p. (In Russ.)

Rogozina S. V. The termination of a right of use of premises at members of the family of the owner of premises: questions of right application // Chamber of Advocates. 2010. No. 12. P. 12—15. (In Russ.)

Selivanova E.S. The rights and duties of the owner of premises and other living in the room of citizens belonging to it // Business in the law. 2009. No. 1. P. 44—47. (In Russ.)

Family code of the Russian Federation: The federal law of 29.12.1995 No. 223-FZ (in an edition of 05.05.2014)// SZ RF. 1996. No. 1. Art. 16; 2014. No. 19. Art. 2331. (In Russ.)

Shlotgauer M. A. Legal status of the persons keeping a right of use of a residential real estate after its alienation to the buyer // Bulletin of Omsk university. Series «Right». 2011. No. 1 (26). P. 119—125. (In Russ.)

[1] См., в частности: Кичихин А.Н. Жилищные права. Пользование и собственность : комментарии и разъяснения / А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова ; под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юристъ, 1997. 440 с.; Пчелинцева Л.М. Право на жилище военнослужащих : теоретические аспекты и проблемы реализации : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. М., 2004. 520 с.; Алексикова О.Е. Поощрение органами государственной власти и местного самоуправления жилищного строительства как конституционно-правовая форма реализации права на жилище // Современное общество и право. 2013. № 4 (13). С. 29—38 и др.

[2] Конституция Российской Федерации: офиц. текст // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

[3] Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 29.12.2014) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; Российская газета. 2014. № 299. 31 декабря.

[4] Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 05.05.2014) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16; 2014. № 19. Ст. 2331.

[5] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (в ред. от 05.05.2014) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552; 2014. № 19. Ст. 2304.

[6] О прожиточном минимуме в Российской Федерации: Федеральный закон от 24.10.1997 № 134-ФЗ (в ред. от 03.12.2012) // СЗ РФ. 1997. № 43. Ст. 4904; 2012. № 50 (Ч. 5). Ст. 6956.

[7] См.: Основы ювенального права: учебное пособие. В 3-х томах. Т. 1 / Буданов С.А., Волохова Е.Д., Гаврилов С.Т., Глазков А.А. и др.; Под науч. ред.: Волохова Е.Д., Гаврилов С.Т., Заряев А.В. Воронеж, 2003. С. 35.

[8] См.: Селиванова Е.С. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан // Бизнес в законе. 2009. № 1. С. 44—47.

[9] См.: Шлотгауэр М. А. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилой недвижимостью, после ее отчуждения покупателю // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2011. № 1 (26). С. 119—125.

[10] См.: Алексикова О.Е. Конституционно-правовые гарантии устойчивости владения и пользования жилищем в Российской Федерации // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2013. № 14. С. 17—20.

[11] См.: Рогозина С.В. Прекращение права пользования жилым помещением у членов семьи собственника жилого помещения: вопросы правоприменения // Адвокатская Палата. 2010. № 12. С. 12.

Дмитриева Нелли Евгеньевна — Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Орловский филиал, студент магистратуры кафедры гражданско-правовых дисциплин (Российская Федерация, г. Орел), e-mail: dmnelli@yandex.ru

Научный руководитель — **Алексикова О.Е.** — кандидат юридических наук, доцент, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Орловский филиал (Российская Федерация, г. Орел)

Dmitrieva Nelly — Master student of the Department of Civil Law Disciplines, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration of the Orel branch, Russian Federation, Orel, e-mail: dmnelli@yandex.ru