

НАУЧНАЯ РАБОТА ОКСФОРДСКИХ СТИПЕНДИАТОВ

УДК 347.2/.3+347.6+347.133.7

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ПРАВА ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА НА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

Д.А. Александрова

Тверской государственной университет

Целью данной работы выступает определение правовой природы права членов семьи собственника на пользование жилым помещением, что имеет непосредственную практическую значимость в контексте применения к данным правоотношениям норм соответственно вещного или обязательственного права. Для достижения поставленной цели автор анализирует положения гражданского и жилищного законодательства, Концепции развития гражданского законодательства РФ, а также различные позиции теоретиков по рассматриваемому вопросу.

***Ключевые слова:** право членов семьи собственника на пользование жилым помещением, вещное право, обязательственное право, ограниченное вещное право.*

Вопросы, связанные с правовым статусом членов семьи собственника жилого помещения, поднимались неоднократно и в учебной литературе, и в науке гражданского права. Данной проблематике посвящено немало научных статей, но ее актуальность не уменьшилась, более того, внимание к этим вопросам возросло.

Решение вопроса о правовой природе данного права заключается прежде всего в отнесении его к вещным правам или к обязательственным. Дискуссии по этому вопросу ведутся давно, и теоретики до сих пор не пришли к единому мнению. Такие споры основываются в большей степени на тех конструкциях, которые выработаны наукой гражданского права, теорией, т.е. на научном определении вещных прав, их признаках. И это вполне объяснимо, ведь положения настоящего законодательства не дают нам четкого видения сложившейся ситуации и тем самым обуславливают возможность неоднозначности ответа на данный вопрос.

Большинство авторов (Ю.К. Толстой, Л.В. Щенникова, Л.Ю. Михеева) относят право пользования членов семьи собственника жилого помещения к правам вещным, усматривая в нем преимущественно наиболее важные, признаки вещного права.

Но наряду с этим многие цивилисты отмечают наличие и обязательственных начал (элементов) в рассматриваемом праве, чему придают большое значение.

Чтобы занять какую-либо из представленных позиций и достоверно обосновать такой выбор, необходимо в первую очередь обратиться к закону, а не основываться лишь на научных конструкциях.

В ГК данное право регулируется ст. 292, которая включена в гл.18 Раздела II «Право собственности и другие вещные права». Само название главы 18 ГК — «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» — указывает на то, что данное право должно рассматриваться в качестве вещного права. Ведь в этой главе идет речь только о праве собственности и правах членов семьи собственника на жилое помещение. Следовательно, право членов семьи собственника на жилое помещение выступает здесь как другое вещное право.

Главным недостатком действующего ГК, который непосредственно сказывается на решении теоретических и практических вопросов, возникающих при применении рассматриваемых норм, является то, что общая часть вещного права фактически отсутствует, общих норм для всех вещных прав законодатель не предусмотрел, кроме того, право собственности и другие вещные права в какой-то степени даже обособлены друг от друга, между ними нет единства и зачастую право собственности и вовсе оттесняет все остальные вещные права на второй план, хотя с такими посылками законодателя трудно согласиться. Так, в ГК не дается определения вещных прав, что в значительной степени упростило бы сложившуюся неоднозначную ситуацию.

Что касается признаков вещных прав, то они не выделены четко, исчерпывающе. Однако анализ норм данного раздела позволяет выделить в ст. 216, посвященной ограниченным вещным правам, лишь два положения, которые могут трактоваться в качестве признаков, но именно ограниченных вещных прав. Статья 216 в п. 3 и п. 4 указывает на следующие признаки: 1) право следования; 2) защита титульного владельца.

Первый признак заключается в том, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Данный признак означает, что «право следует за вещью». Согласно предыдущей редакции п. 2 ст. 292, такой признак мог быть отнесен к праву пользования членов семьи собственника жилого помещения, так как переход права собственности на жилой дом или квартиру не являлся основанием для прекращения данного права. Прямо противоположная старая, новая редакция ст. 292, однако, не предусматривает право следования, т.е. не соответствует одному из указанных в законе признаков вещного права. Такие изменения связаны с потребностями

гражданского оборота¹. Ранее действовавшая норма создавала ситуацию, при которой права нового собственника жилого помещения серьезно обременялись и ограничивались². Представляется, что законодатель не ставил перед собой цели такими изменениями именно исключить из природы рассматриваемого права признак, который бы относил его к разряду вещных.

Что касается второго признака, то в силу п. 3 ст. 292 субъекты рассматриваемого нами права, т.е. члены семьи собственника, наделяются возможностью владельческой защиты, в том числе и от собственника. Таким образом, второй признак в данном праве наличествует.

Кроме ГК в новом Жилищном кодексе РФ правам члена семьи посвящена ст. 31, которая также помещена в Разделе II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Таким образом, и ЖК также подтверждает вещный характер этого права.

Как видим, несовершенство вещного права, которое мы имеем на данный момент, а точнее было бы сказать, законодательства, которое часто не отражает потребностей, обусловленных практикой, тормозит развитие и теории, и практики. Будем надеяться, что в скором будущем эта ситуация изменится. Примечательно, что такого рода надежды основаны не только на внутреннем убеждении, но и на разработанной в настоящее время в соответствии с Указом Президента Концепции развития гражданского законодательства, в которой уделено достаточно внимания и развитию, и реформированию законодательства о вещном праве³.

Что же говорит Концепция относительно нашей темы, как решает проблему определения правовой природы права пользования членом семьи собственника жилого помещения?

Прежде всего нужно отметить, что в Концепции предлагается закрепить легальное определение вещных прав, которое бы содержалось также во втором разделе, но уже с другим названием – «Вещное право» и в новом подразделе «Общие положения о вещных правах», т.е. в наконец-то созданной общей части вещного права. Но конкретного определения вещных прав Концепция не дает.

Если же обратиться к Проекту Концепции развития законодательства о вещном праве, то там предложено такое

¹ Гражданское право : учеб. : в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т.1. С.728 — 730.

² Груздев В.В. Конструкция вещных прав на жилые помещения членом и бывших членом семьи собственника // Закон. 2005. № 6. С. 33.

³ Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»; Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / вступ. ст. А.Л. Маковского. М., 2009.

определение: вещное право как субъективное гражданское право – это право собственности и ограниченные вещные права на чужие вещи, которые дают лицу непосредственное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования, распоряжения⁴. Рассматриваемое нами право предполагает такое господство лица над вещью, как пользование (жилым помещением). Однозначно это не право собственности, о соотношении данного права с категорией ограниченных вещных прав будет сказано ниже.

В Проекте и в самой Концепции развития гражданского законодательства указаны признаки вещных прав, на соответствие или несоответствие которым мы можем проанализировать рассматриваемое нами право.

1. Вещные права возникают и прекращаются по основаниям, установленным ГК РФ и изданными в соответствии с ними законами.

Основанием возникновения права в данном случае является обладание правовым статусом члена семьи собственника в силу закона (супруг, дети, родители) или в силу признания самим собственником субъекта в качестве члена своей семьи. Данное основание мы обнаруживаем в п. 1 ст. 292 ГК РФ и в п. 1 ст. 31 ЖК РФ.

Основаниями прекращения права здесь выступают: смерть субъекта этого права, смена собственника, прекращение семейных отношений с собственником. Данные основания также отражены в ГК (п. 2 ст. 292) и в ЖК (п. 4 ст. 31).

2. Перечень вещных прав определяется исключительно ГК.

Ст. 216 называет лишь некоторые из ограниченных вещных прав, среди которых рассматриваемое нами право отсутствует. Однако необходимость исчерпывающего перечня вещных прав подчеркивается в Проекте концепции развития законодательства о вещных правах, такого законодательства, в котором бы содержалось и данное право.

3. Содержание вещных прав определяется ГК, порядок их осуществления определяется ГК и изданными в соответствии с ним законами.

Содержанию права пользования членом семьи собственника посвящена ст. 292 ГК, порядок его осуществления предусмотрен ЖК.

4. Вещные права обременяют вещь (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующей вещью (имуществом) и следуют за вещью.

Два из этих условий выполняются: право членом семьи собственника на пользование жилым помещением обременяет (ограничивает) это имущество, а господство здесь выражается в

⁴ Проект концепции развития законодательства о вещных правах (Проект рекомендован Президиумом Совета к опубликованию в целях обсуждения (протокол № 3 от 18 марта 2009 г.)).

пользования жилым помещением наравне с собственником. О праве следования говорилось выше.

5. Вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующую вещь (имущество).

Право членов семьи собственника на пользование жилым помещением носит абсолютный характер, в отличие от многих обязательственных прав, которые носят относительный характер. Субъект осуществляет данное право независимо от действий третьих лиц, а также его право защищено от всех других лиц, в том числе и от собственника.

6. Вещные права в отличие от иных субъективных гражданских прав подлежат вещно-правовой защите.

Как уже отмечено, защита титульного владения предусмотрена ГК.

7. Соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права определяется правилами ГК о соответствующем вещном праве.

В ГК (п. 1 ст. 292) и в ЖК (п. 2 ст. 31) указывается, что члены семьи собственника имеют право пользования жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между данными субъектами.

8. Вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации.

Специального указания на необходимость госрегистрации данного права в законе нет. Однако, поскольку данные признаки-положения предложены Концепцией, возможно в будущем произойдут соответствующие изменения.

Те авторы, которые акцентируют внимание на обязательственных началах в праве членов семьи собственника на пользование жилым помещением, аргументируют это тем, что ЖК в ст. 31 признает возможность заключения соглашения, по которому лицо может быть признано членом семьи собственника, а также соглашения, которым может регулироваться правовой статус членов семьи собственника жилого помещения. Например, по соглашению с собственником члены его семьи могут пользоваться частью жилого помещения.

Так, Г.Л. Гонашвили полагает, что основанием возникновения такого права является договор и право супруга собственника на его жилое помещение, возникнув изначально из договора, в дальнейшем

приобретает абсолютный характер, не теряя при этом признаков обязательственного права⁵.

С такой точкой зрения можно согласиться лишь частично, так как указанные элементы обязательственных прав относятся более не к содержанию права членов семьи собственника на пользование жилым помещением, а к порядку его осуществления и к правовому статусу субъектов этого права. Однако и полностью отрицать наличие обязательственных элементов в этом праве было бы неправильно.

Таким образом, анализ определения и признаков вещных прав, представленных Концепцией развития гражданского законодательства и ГК, позволяет говорить о смешанной, вещно-обязательственной природе данного права. Важно отметить, что в таком сочетании доминирует вещное начало. Это подтверждает и Концепция, предлагая изменения именно тех законодательных положений, которые позволяют говорить о наличии обязательственных элементов в данном праве.

Как отмечалось выше, для того чтобы полностью определиться с правовой природой данного права, необходимо определиться не только с тем, вещное это право или обязательственное, но и с тем, ограниченное это вещное право или самостоятельное вещное.

Большинство авторов относит право членов семьи собственника на пользование жилым помещением к ограниченным вещным правам. Но в общем для этих авторов подходе наблюдаются все же довольно разные позиции.

С.А. Суханов полагает, что данные права следует относить к правам сервитутного типа. Мнение о том, что такие права обладают рядом прав, присущих личным сервитутам, высказано также В.В. Груздевым и И.А. Емелькиной.

Представляется, что относить это право к сервитутным не следует. Сервитутное право предполагает право ограниченного пользования чужой вещью, тогда как член семьи собственника может пользоваться переданной ему вещью по своему усмотрению, без каких-либо ограничений. Кроме того, сервитутное право не пользуется вещно-правовой защитой и ему присуще свойство следования, что не характерно для права членов семьи собственника на пользование жилым помещением.

Но некоторые авторы считают, что ограниченное вещное право пользования жилым помещением, по сути, представляет собой разновидность известного еще римскому праву узуфрукта, т.е. вещного права на получение выгод от использования чужой недвижимой вещи

⁵ Гонашвили Г.Л. Права на жилое помещение при расторжении брака // Законодательство. 2002. № 2. С. 44.

при сохранении ее субстанции⁶. Как особое вещное право узуфрукт неизвестен российскому законодательству, но о нем говорит Концепция развития гражданского законодательства. Она использует в качестве тождественного узуфрукту термин «личное пользование» и обозначает им ограниченное вещное право, в силу которого лицо владеет и пользуется вещью в соответствии с ее назначением. В тексте Концепции прямо говорится о том, что права членов семьи собственника — права близкие по своему содержанию к узуфрукту. Кроме того, она выделяет две разновидности личного пользования — обычное и социальное (семейное). Представляется, что право членов семьи собственника на пользование жилым помещением следует отнести ко второй.

Но имеются и другие позиции, согласно которым данное право рассматривается как самостоятельное вещное право⁷.

Что же касается закона, принцип исчерпывающего перечня ограниченных вещных прав с очевидностью вытекает из смысла ст. 216, а также Концепции, т.е. вещными являются не любые возможные права, а лишь те, которые названы таковыми в законе.

Представляется, что право пользования жилым помещением следует отнести к ограниченным вещным, так как оно ограничено сроком их жизни, объем права пользования собственника жилым помещением шире того объема пользования, который предоставляется субъектам рассматриваемого права.

⁶ Гражданское право: в 4 т. Т. II. Вещное право. Наследственное право/ под ред. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008. С. 80.

⁷ Гришаев С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ// Жилищное право. 2006. № 7. С. 8 – 15.

Список литературы

1. Гонашвили Г.Л. Права на жилое помещение при расторжении брака // Законодательство. 2002. № 2. С. 44 — 47.
2. Гражданское право: в 4 т. Т. II. Вещное право. Наследственное право/ под ред. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008.
3. Гражданское право : учеб.: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т.1.
4. Гришаев С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ//Жилищное право. 2006. № 7. С. 8 — 15.
5. Груздев В.В. Конструкция вещных прав на жилые помещения членов и бывших членов семьи собственника // Закон. 2005. № 6. С. 33 — 35.
6. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / вступ. ст. А.Л. Маковского. М., 2009.
7. Проект концепции развития законодательства о вещных правах (Проект рекомендован Президиумом Совета к опубликованию в целях обсуждения (протокол № 3 от 18 марта 2009 г.)).
8. Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. №1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации».

**THE LEGAL NATURE OF THE RIGHT A FAMILY MEMBER OF
THE OWNER TO USE THE RESIDENTIAL PREMISES**

D.A. Alexandrova

Tver State University

The aim of this article is determination the legal nature of the right a family member of the owner to use the residential premises, that has great practical significance in the context of the application of legal norms of property law or law of obligation. To achieve this goal the author analyzes the rules of civil and housing legislation, the concept of civil legislation of the Russian Federation, as well as various theoretic positions on this question.

Keywords: *the right a family member of the owner to use the residential premises, property law, law of obligation, limited property law.*

Об авторе:

АЛЕКСАНДРОВА Дарья Александровна – студентка III курса юридического факультета Тверского государственного университета, e-mail: dafnochka@mail.ru; 170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33.