

ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ БЫВШИМИ ЧЛЕНАМИ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА

М. А. Панфилов, кандидат педагогических наук, заведующий кафедрой частного права Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

К. М. Водогреева, студентка III курса направления «Юриспруденция» Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

В статье рассмотрены отдельные вопросы пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника.

Ключевые слова: жилое помещение, пользование жилым помещением, собственник, бывший член семьи.

Одной из основных составляющих прав и свобод человек и гражданина является осуществление жилищных прав. Статья 40 Конституции РФ относит право на жилище к числу главных прав человека и гражданина. Согласно ст. 17 Конституции РФ основные права и свободы человека и гражданина не отчуждаемы и принадлежат каждому от рождения. Право на жилище не может быть ограничено даже в обстоятельствах чрезвычайного положения. Конституция РФ предусматривает вполне определенные гарантии этого права на жилище, что делает его незыблемым, постоянным, устойчивым. [1]

У каждого жилого помещения есть определенный собственник или, проще говоря, владелец. Члены семьи пользуются жильем наравне с собственником, если между собственником и членами семьи заключено соглашение о порядке пользования жилым помещением, которое устанавливает иной порядок пользования жилым помещением. (ч. 2 ст. 31 ЖК).

Круг членов семьи определен ч. 1 ст. 31 ЖК. [2] Можно выделить две группы лиц, проживающих на жилой площади собственника. Во-первых – это

близкие родственники члена семьи собственника: супруг, дети (усыновлённые) и родители (усыновители). Во-вторых, к членам семьи собственника жилого помещения могут быть отнесены другие родственники (братья, сёстры, дяди, тёти, дед, бабушка), а также нетрудоспособные иждивенцы.

Прошло уже одиннадцать лет с момента, как был введен в действие Жилищный кодекс РФ и как видно на практике, возникло множество проблем при применении жилищных, а также гражданских норм в части лишения права на жилище.

В Жилищном кодексе нет определения понятия «бывший член семьи собственника», однако он дает толкование понятию «член семьи». На основе анализа последнего, представляется возможным, выявить признаки, на основе которых можно будет определить, при каких обстоятельствах член семьи приобретает статус «бывший». Одним из признаков, подтверждающих, что член семьи стал бывшим, является не проживание его с собственником в одном жилом помещении, при этом, исходя из анализа п. 4 ст. 31 ЖК РФ, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, в большинстве случаев это бывшие супруги, оказываются в затруднительном положении, поскольку новое жилищное законодательство предоставляет право одному из супругов – собственнику жилья выселить из квартиры своего бывшего супруга, а бывший член семьи, в свою очередь, на основании решения суда может приобрести право пользования данным жилым помещением на определенный срок. Усложняет данную ситуацию еще и тот факт, что при расторжении брака между бывшими членами семьи часто возникают различные конфликтные ситуации, что не способствуют возможности совместного проживания на единой жилой площади.

По общему правилу, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования им за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, за исключением ситуаций, когда иное не установлено договором между собственником и бывшим членом его семьи.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается при установлении следующих обстоятельств: отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением; отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.)

Между тем, законодателем установлено, что суд может обязать собственника, обеспечить иным жилым помещением бывших членов его семьи, если в отношении последних он исполняет алиментные обязательства. При этом, необходимо учитывать, что при расторжении брака несовершеннолетние дети сохраняют право пользования жилым помещением родителя-собственника даже в том случае, если родители проживают раздельно.

Из части 5 статьи 31 ЖК РФ следует, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено по требованию собственника до истечения срока, указанного в судебном решении, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. [4]

В данном случае необходимо учитывать, что за такими бывшими членами семьи собственника право пользования жилым помещением сохраняется бессрочно, а значит, при переходе права собственности данные лица также могут реализовывать свое право пользования данным жилым помещением наравне с новым собственником. [6 С. 375]

За исключением сохранения бессрочного права пользования в связи с отказом от участия в приватизации, нельзя не согласиться с мнением Алексиковой О. Е., что общая тенденция развития жилищного законодательства в современной России состоит в существенном ослаблении гарантий права на жилище граждан, которые зарегистрированы по данному месту жительства, но не обладают гражданско-правовым титулом на него. [5 С. 17]

С другой стороны, нельзя не отметить, что анализ действующего законодательства в отношении сохранения права пользования за бывшими членами семьи собственника позволяет говорить о наличии достаточно большого количества пробелов в правовом регулировании, которые требуют незамедлительного решения. Так как наряду с гарантированностью прав бывших членов семьи собственника, за которыми соглашением сторон либо решением суда может быть сохранено право временного пользования жилым помещением собственника, несовершенство действующего законодательства существенно нарушает права собственника. [6 С. 375]

Подводя итог вышесказанному, необходимо отметить, что на практике решение вопроса о пользовании жилым помещением бывшим членом семьи собственника не столь однозначно. В связи с многообразием и сложностью жизненных ситуаций часто либо собственник, либо бывший член семьи собственника жилого помещения остаются незащищенными. Все это требует комплексного решения как на уровне законодательного регулирования, так и в правоприменительной практике.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года] // Российская газета. 1993. 25 декабря.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016)// Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч.1. Ст. 31

3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. 01.01.1996. № 1. Ст. 65.

4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // <http://www.pravo.gov.ru> (Дата обращения 29.09.2016).

5. 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. 19.

6. Колоколова Е.О. Правовые аспекты пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника // Роль и значение науки в вузе и ее влияние на образовательный процесс: материалы Междунар. заоч. науч.-практ. конф.(Саранск, 30 окт.. 2015г.) / [редкол.: Б. Ф. Кевбрин (отв. ред.) и др.] ; Саран. кооп. Ин-т РУК. – Саранск: ЮрЭксПрактик, 2015. –472с.– С. 371-375.