

ТИТУЛЬНЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Рассматривается вопрос о необходимости систематизировать титульных пользователей жилых помещений и формулируются предложения об изменении действующего законодательства РФ.

Ключевые слова: жилое помещение; пользователь.

Российская Федерация позиционирует себя как социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (ст. 7 Конституции РФ). Представляется, что для решения этой задачи немаловажное значение применительно к каждому гражданину имеет и возможность спокойного, стабильного пользования жилым помещением с четким представлением своего правового положения как титульного пользователя этого жилого помещения.

Изменение экономических и социальных отношений в 90-х гг. XX в. потребовало переосмысления многих аспектов жилищных правоотношений, уточнения понятий и обозначающих их терминов жилищного законодательства, наконец, его места в российской правовой системе. Жилищный кодекс РФ, принятый Государственной думой 22.12.2004 г., несомненно, был долгожданным и стал новым этапом в развитии жилищного законодательства. Появление этого, к сожалению, не лишённого недостатков акта, заставило вновь обратиться к проблеме систематизации всех участников жилищных правоотношений, среди которых особую, многочисленную группу составляют титульные пользователи жилых помещений (далее по тексту – пользователи).

Титульный пользователь жилого помещения – физическое лицо, обладающее правом пользования жилым помещением на основании, предусмотренном законом (ст. 8 ГК РФ). На сегодняшний день можно назвать более 20 таких категорий, которые, в свою очередь, также нуждаются в классификации.

При этом в ГК РФ названо только семь категорий пользователей жилых помещений и в разной степени детализации определено их жилищно-правовое положение. Это: собственники жилых помещений (ст. 288 ГК РФ); члены семьи собственников (ст. 292 ГК РФ); наниматели по договорам социального найма и коммерческого найма (гл. 35 ГК РФ); граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору социального (к ним же следует отнести и членов семьи нанимателя, упоминаемых в ст. 672 ЖК РФ) и коммерческого найма (ст. 677, 679, 680, 686–688 ГК РФ); поднаниматели (ст. 685 ГК РФ); временные жильцы (ст. 680 ГК РФ). Кроме того, законодатель упоминает об опекунах и попечителях (ст. 36 ГК РФ), и о пользователях по договору ссуды (гл. 36 ГК РФ). Применительно к найму жилого помещения следует заметить, что в ГК РФ законодатель формулирует общие правила для двух видов этого договора: социального и коммерческого найма (за исключением конкретизации объекта договора социального найма в ст. 672 ГК РФ) и не устанавливает различий в правовом положении нанимателей по этим двум договорам. Однако системное толкование норм

ГК РФ и ЖК РФ позволяет сделать вывод, что объединять указанных пользователей жилых помещений в одну категорию было бы ошибочно. Правовое положение нанимателей по договору социального найма (правда, в тот период он такого названия не имел) конкретизировалось в Жилищном кодексе РСФСР 1983 г. Сегодня правовые отношения с участием указанной категории пользователей более детально регулируются нормами Жилищного кодекса РФ 2004 г. (гл. 7 и 8). Перед нами две самостоятельные категории пользователей жилых помещений.

В специальном нормативном акте – Жилищном кодексе РФ – в качестве пользователей жилых помещений, уже известных нам по ГК РФ, названы собственники этих помещений (ст. 30 ЖК РФ); наниматели по договору социального найма (гл. 8 ЖК РФ); поднаниматели (ст. 76–79 ЖК РФ) и временные жильцы (ст. 80 ЖК РФ), которые могут быть вселены нанимателями, пользующимися жилым помещением на основании договора социального найма (нормы, определяющие правовое положение временных жильцов и поднанимателей расположены в гл. 8 ЖК РФ).

В ЖК РФ, как и в ГК РФ, в качестве пользователей жилого помещения названы члены семьи собственника этого помещения (ст. 30 ЖК РФ). Но если в ГК РФ законодатель не конкретизирует, кого следует отнести к таковым, то согласно ст. 30 ЖК РФ к числу членов семьи собственника отнесены супруг, дети и родители данного собственника. Кроме того, членами семьи в исключительных случаях могут быть признаны и другие родственники. Около десяти категорий родственников применительно к наследованию по закону названо в ГК РФ (ст. 1142–1145). Если рассматривать понятие родства, то, помимо детей и родителей, к родственникам можно отнести, по крайней мере, еще около двадцати категорий граждан. К членам семьи собственника могут быть отнесены и нетрудоспособные иждивенцы, вселенные собственником в качестве членов его семьи. Какими критериями необходимо руководствоваться при решении вопроса, в каком качестве был вселен тот или иной гражданин, учитывая отсутствие в российском законодательстве дефиниции понятия семьи? [1. С. 8–13]. Этот вопрос остается открытым.

В ЖК РФ, применительно к социальному найму, законодатель закрепил право нанимателя на вселение в занимаемое помещение любых граждан в качестве членов своей семьи (ст. 69, содержание которой противоречит содержанию ст. 70 этого же акта, согласно которой наниматель вселяет в занимаемое жилое помещение других граждан только в качестве членов своей семьи). При этом состав семьи нанимателя определен иначе, нежели состав семьи собственника. К членам семьи нанимателя относятся его супруг, дети и родите-

ли. Для признания в качестве таковых других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, а в исключительных случаях и иных лиц, помимо условия вселения их в качестве членов семьи необходимо также ведение общего хозяйства с собственником. Какие проблемы возникают при решении вопроса об определении титула вселенного гражданина, уже упомянуто. Если на момент вселения гражданин был признан членом семьи нанимателя, какое значение имеет ведение с ним общего хозяйства? Вселенный впоследствии может быть лишен статуса члена семьи на основании отсутствия общего хозяйства с нанимателем? Нет, т.к. закон этого не предусматривает, как, впрочем, и не предусматривает и выселения по этому основанию. Скорее этот признак мог бы учитываться при более позднем решении вопроса о приобретении вселенным статуса члена семьи. Рассматриваемые вопросы представляются весьма важными, т.к. признание членом семьи нанимателя существенно меняет жилищно-правовое положение вселенного гражданина. Он приобретает равные с нанимателем права и обязанности (п. 2 ст. 69 ЖК РФ). В этом отношении более удачной представляется редакция ч. 2 ст. 53 ЖК РСФСР 1983 г., согласно которой «...в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с ним и ведут с ним общее хозяйство». Решать вопрос о признании вселенного гражданина членом семьи нанимателя уже после его вселения с учетом отношений, сложившихся между ним и ранее проживавшими в этом помещении гражданами было рекомендовано и в Постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 03.04.1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (п. 7). При этом учитывались многие аспекты, в том числе и ведение общего хозяйства.

Помимо категорий титульных пользователей жилых помещений, поименованных в ГК РФ, в ЖК РФ названы и другие. Это бывшие члены семьи собственника; бывшие члены семьи нанимателя; наниматели жилых помещений из специализированных жилищных фондов; члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов до полной выплаты ими пая и члены их семей (кого в этом случае следует считать членами семьи, законодатель не упоминает).

Рамочный характер носят ст. 33 и 34 ЖК РФ, в которых впервые в российском законодательстве в качестве титульных пользователей жилых помещений названы отказополучатели и получатели ренты. Как следует из содержания ст. 33 ЖК РФ, они пользуются данным жилым помещением «наравне с собственни-

ком». Но может ли идти речь о равенстве прав собственника и прав любого иного пользователя?

Представляется, что сегодня можно говорить о самостоятельном, не зависящем от кого бы то ни было праве пользования жилым помещением только в отношении его собственника (ограничения права собственности допустимы лишь в силу закона). Отметим, что и в законодательстве отчетливо прослеживается тенденция укрепления позиций собственника (новая редакция п. 2 ст. 292 ГК РФ, п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Для всех остальных категорий пользователей характерно либо наличие зависимого права пользования (например, поднаниматели, временные жильцы), либо сочетание в разной степени элементов самостоятельности и зависимости этого права (в частности, в отношении отказополучателей и получателей ренты). По определению не может в полной мере совпадать объем прав и обязанностей в отношении жилого помещения собственника и любой иной категории пользователей.

Законодатель в должной мере не конкретизирует жилищно-правовое положение членов семьи и бывших членов семьи нанимателей жилых помещений из специализированных жилищных фондов. Даже не упоминаются в ЖК РФ наниматели по договору коммерческого найма и члены их семей (но это компенсируется нормами ГК РФ), пользователи по договору ссуды и члены их семей.

В последнее время совершенно обоснованно большое внимание уделяется вопросам опеки и попечительства. Но ни в одном из нормативных актов не определено жилищно-правовое положение опекунов и попечителей. И это при том, что опекуны и попечители несовершеннолетних граждан согласно ст. 36 ГК РФ обязаны проживать совместно со своими подопечными. В качестве кого они вселятся в жилое помещение, которым пользуется подопечный или наоборот, подопечный вселится к опекуну? Этот вопрос открыт. Не решена эта проблема и во вступившем в действие с 01.09.2008 г. ФЗ РФ № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (впрочем, наиболее целесообразно регулирование этих вопросов нормами именно ЖК РФ, в ч. 3 ст. 54 ЖК РСФСР 1983 г. эти категории пользователей были поименованы).

Таким образом, логичным представлялось бы обозначение всех известных категорий пользователей жилых помещений в специальном нормативном акте – ЖК РФ – с четким определением их правового положения и единообразием применяемой терминологии. Кроме того, нормы права, регулирующие жилищные отношения, должны быть доступны для понимания не только специалистам, но и непосредственным участникам этих отношений.

ЛИТЕРАТУРА

1. Мананкова Р.П. Пояснительная записка к концепции проекта нового Семейного кодекса Российской Федерации. Томск: Том. гос. ун-т, 2008. С. 8–13.

Статья представлена научной редакцией «Право» 1 июня 2009 г.