

image not found or type unknown



В соответствии со ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Статья 1 ЖК РФ концентрирует внимание на регулируемых жилищным законодательством отношениях по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Статья 4 ЖК РФ устанавливает перечень участников жилищных отношений:

1) граждане. Необходимо отметить, что правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. В понятие правоспособности, в частности, входит право гражданина иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах и т.д. (ст. 18 ГК РФ). Но согласно ст. 60 Конституции РФ гражданин РФ может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет;

2) юридические лица. Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (ст.

48 ГК РФ);

3) Российская Федерация. Согласно ст. 1 Конституции РФ есть демократическое федеративное правовое государство с республиканской формой правления;

4) субъекты Российской Федерации - статья 5 Конституции РФ устанавливает, что Российская Федерация состоит из республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов - равноправных субъектов Российской Федерации;

5) муниципальные образования - в соответствии со ст. 12 Конституции РФ в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

В том случае, если в жилищных отношениях участвуют иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица, к ним применяются нормы ЖК РФ. Исключения из этого положения составляют случаи, указанные в ЖК РФ или установленные федеральным законом.

Таким образом, перечень участников жилищных правоотношений является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

К вопросу классификации можно подойти с другой стороны и определить перечень субъектов, основываясь на тех договорах, которые заключаются сторонами при реализации их жилищных прав:

1. Стороны договора социального найма согласно ст. 60 ЖК РФ:

а) наймодатель - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо;

б) наниматель - в этом качестве выступает физическое лицо - гражданин Российской Федерации.

Кроме того, ЖК РФ предусмотрел также права и обязанности таких субъектов жилищных правоотношений, как члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. К ним относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники,

нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

2. В ЖК РФ также оговорен правовой статус таких субъектов жилищных прав, как собственники жилых помещений и члены их семей.

Так как именно собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением, он вправе передавать указанное жилье:

1) физическому лицу по договорам найма, безвозмездного пользования, по другим законным основаниям;

2) юридическому лицу по договору аренды.

Прежде ст. 127 ЖК РСФСР, содержащая отсылочную норму на ст. 53 ЖК РСФСР, давала определение понятию "члены семьи собственника", которое было частично изменено с принятием ЖК РФ.

Первая часть его, касающаяся супруга, детей и родителей собственника, соответствует нормам ст. 31 ЖК РФ. Согласно этой статье к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Остальные же родственники (в исключительных случаях иные граждане) становятся членами семьи собственника, если они вселены им в этом качестве. А раньше в ЖК РСФСР эти граждане могли быть признаны членами семьи нанимателя, если они не только проживают совместно с собственником, но и ведут с ним общее хозяйство.

Указанные лица (члены семьи собственника) имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником. При этом допускается возможность дополнительного соглашения указанных лиц с собственником жилого помещения, согласно которому порядок пользования им может быть иным.

В период действия ЖК РСФСР в ст. 127 также было предусмотрено, что члены семьи собственника жилого дома, квартиры, проживающие совместно с ним, вправе пользоваться наравне с ним помещениями в доме, квартире, если при их вселении не было оговорено иное. И это право пользования сохранялось за ними даже в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения.

В ст. 31 ЖК РФ содержится абсолютно новая норма права, которая ранее в законодательстве РФ не употреблялась. Правда, ее применение ограничено ст. 19 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ». Действие положений ч. 4 ст. 31 о прекращении права пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения 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.

Основанием для прекращения права пользования жилым помещением для членов семьи собственника является прекращение их семейных отношений с собственником. То есть бывший член семьи собственника, если иное по взаимному соглашению не будет установлено между ним и самим собственником, теряет право пользования жилым помещением.

Исключение составляет случай, когда жилое помещение было куплено супругами в период брака. При этом все приобретенное в этот период времени имущество является совместно нажитым, действует режим общей совместной собственности. То есть при разводе будет производиться раздел общего имущества супругов и определение долей в нем. Доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами (п. 1 ст. 39 Семейного кодекса РФ).

Если же жилое помещение принадлежало собственнику (одному из супругов) до вступления в брак или было получено во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, оно будет являться его собственностью, а режим общей совместной собственности на него

распространяться не будет (ст. 36 Семейного кодекса РФ). Но если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов в жилое помещение были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование), то согласно ст. 37 Семейного кодекса РФ оно также подлежит разделу.

В указанных случаях нельзя будет говорить о прекращении права пользования жилым помещением бывшим собственником (супругом), так как он становится одним из собственников разделенного жилого помещения.

Но при этом по решению суда за ним может быть сохранено право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, но на определенный судом срок, в следующих случаях:

1) если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;

2) если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

Кроме того, суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи. Но при этом обязательным условием для вынесения данного решения суда должно стать наличие алиментных обязательств собственника жилого помещения, подлежащих исполнению в отношении бывшего члена его семьи. Основанием для подобного решения должно стать заявление указанных членов семьи собственника.

Также суд своим решением вправе назначить бывшему члену семьи собственника срок пользования жилым помещением. По его истечении соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается. Исключением из этого положения может стать соглашение между собственником и данным бывшим членом его семьи, в котором стороны вправе изложить иные, отличные от предусмотренных решением суда, условия и срок проживания указанного бывшего члена семьи собственника.

При этом существует еще одно важное положение. Предусмотрены основания для досрочного прекращения права пользования бывшим членом семьи собственника

жилым помещением:

1) если право собственности на жилое помещение собственника будет прекращено, даже если установленный судом срок проживания бывшего члена семьи не истек, его право пользования жилым помещением прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение собственника;

2) если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

Данные правовые последствия возможны только на основании решения суда.

То есть при желании устранить такое обременение, как право пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника, собственнику достаточно продать указанное жилое помещение. В результате этого бывший член семьи теряет право пользования указанным жилым помещением одновременно с прекращением права собственности на него непосредственно собственника.

В тех случаях, когда в отношении бывшего члена семьи собственника принято и вступило в действие решение суда о возможности его проживания в жилом помещении, на период его проживания и пользования жилым помещением он имеет права, несет обязанности и на него возлагается соответствующая ответственность.

То есть на него, как на члена семьи собственника жилого помещения и на самого собственника, возлагаются обязанности по использованию жилого помещения по назначению и обеспечению его сохранности. При этом согласно ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Но ст. 19 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» устанавливает серьезное ограничение в отношении круга лиц, в отношении которых могут быть применены последствия прекращения семейных отношений с собственником жилья. Действие этих положений 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.

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Если между собственником жилого помещения и гражданином, пользующимся жилым помещением, заключено урегулированное соглашение, в котором определены их взаимные права, обязанности и ответственность за нарушение условий соглашения, их отношения в последующем строятся и подлежат регулированию на основании указанного соглашения в соответствии с его условиями.

Когда у гражданина прекращается право пользования жилым помещением (основания для этого должны быть предусмотрены ЖК РФ, в частности, данное положение распространяется на бывших членов семьи собственника жилого помещения), он обязан освободить соответствующее жилое помещение и тем самым прекратить пользование им. Срок для освобождения вправе назначить собственник помещения.

В том случае, если указанный гражданин не выполняет указанное требование ст. 35 ЖК РФ, он подлежит выселению по требованию собственника на основании соответствующего решения суда.

Если право пользования жилым помещением у гражданина возникло в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (когда по решению суда был установлен срок для проживания бывшему члену семьи собственника), он обязан пользоваться жилым помещением по назначению, не нарушая прав и законных интересов третьих лиц (соседей). В том случае, если он допускает систематическое нарушение их прав и законных интересов или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения предупреждает данного гражданина о необходимости устранить нарушения.

Когда действия указанного гражданина влекут за собой разрушение жилого помещения, его собственник также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения на основании ст. ст. 35, 79 ЖК РФ.

Если указанный гражданин даже после предупреждения его собственником продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, а также, если он без уважительных причин не

проведет необходимый ремонт, собственник жилого помещения вправе потребовать выселения по решению суда.