

Житников Никита Сергеевич,
магистрант, Костромской государственной университет,
г. Кострома, Российская Федерация
nikita-zhitnikov@mail.ru

Определение порядка пользования жилыми помещениями, занимаемыми гражданами по договорам социального найма

В статье анализируются нормативные положения, регулирующие порядок пользования жилым помещением по договору найма и практика их применения. Материалы судебной практики свидетельствуют о том, что суды признают право на определение порядка пользования только за собственниками жилых помещений, отказывая в этом праве нанимателям и членам их семей. Автор предлагает пути решения данной проблемы.

Ключевые слова: договор социального найма, жилое помещение, порядок пользования, наниматель, член семьи нанимателя.

Zhitnikov Nikita Sergeevich,
master student, Kostroma State University,
Kostroma, Russian Federation

Determination of the procedure for using residential premises occupied by citizens under social employment contracts

The article analyzes the regulations governing the use of residential premises under a lease agreement and the practice of their application. The materials of judicial practice show that the courts recognize the right to determine the order of use only for the owners of residential premises, denying this right to employers and their family members. The author suggests ways to solve this problem.

Keywords: social employment contract, living space, the order of use, employer, family member of the employer.

Нормами Жилищного кодекса Российской Федерации [2] (далее – ЖК РФ) не предусмотрено определение порядка пользования жилыми помещениями, занимаемыми гражданами по договорам социального найма. В настоящее время в судебной практике сложился единообразный подход в разрешении этого вопроса, который, на наш взгляд, нарушает принцип равенства нанимателя и членов его семьи, заложенный в ч. 2 ст. 69 ЖК РФ, и право на судебную защиту, гарантированную ст. 46 Конституции Российской Федерации [1].

Рассмотрим конкретный пример. В двухкомнатной муниципальной квартире (комнаты изолированы) проживают отец и два его сына (оба старше 18 лет, дееспособные). Отец занимает комнату 19 кв. м, сыновья – 10,2 кв. м. Один из сыновей обращается с иском в суд об определении порядка пользования комнатами, предлагая определить за отцом комнату 10,2 кв. м, а за ним с братом – 19 кв. м. Одним из аргументов как раз и являлась ссылка на ст. 69 ЖК РФ, применив которую, истец желал уравнивать занимаемую жилплощадь: на

каждого члена семьи приходился бы примерно равный метраж жилой (а не вспомогательной) площади [6].

Однако этот и аналогичные иски остаются без удовлетворения. Суды обосновывают данный подход следующим. ЖК РФ не предусматривает заключения нескольких договоров найма вместо одного договора найма. Здесь суды апеллируют к ст. 82 ЖК РФ, которая не предусматривает изменение договора социального найма путем его «дробления», т. е. чтобы вместо одного договора стало два и более. Логика законодателя здесь понятна и направлена на сокращение квартир коммунального типа.

Суды требование об определении порядка пользования комнатами в муниципальной квартире приравнивают к требованию об изменении договора найма и заключении отдельного договора несмотря на то, что это разные требования, влекущие установление разного объема юридически значимых обстоятельств и разные правовые последствия для сторон. Но самое главное здесь то, что истцы не заявляют требований о заключении с ними отдельных договоров, они просят суд в рамках действующего договора определить порядок пользования комнатами. Происходит принципиальная подмена понятий и, как следствие, требований истцов [4, с. 40].

Заключение отдельных договоров найма меняет объект жилищных правоотношений: объектом права становится не квартира, а комнаты. То есть квартира превращается в коммунальную квартиру. Определение порядка пользования происходит в рамках действующего договора социального найма, без изменения объекта жилищных правоотношений.

Напомним, что понятие договора социального найма определяется ст. 60 ЖК РФ следующим образом: по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Из данного определения следует, что собственник передает нанимателю два правомочия «владения и пользования», и, несмотря на то что эти права возникают из договора и имеют в основе своей обязательственные правоотношения, у нанимателя после передачи вещи возникает ограниченное вещное право на жилое помещение. Правоотношения приобретают вещный характер ввиду целого ряда факторов: бессрочный характер договора, сохранение прав при смене собственника и в случае смерти нанимателя (в этом случае договор перезаключается на иного совершеннолетнего члена семьи, а не прекращается), право устанавливается в отношении индивидуально-определенной вещи, абсолютный характер защиты прав нанимателя от действий третьих лиц и собственника, конкретные правомочия сторон определены законом, в первую очередь ЖК РФ [4, с. 40].

Как отмечает Е. А. Суханов, ограниченные вещные права, как бы «обрезающая вещь», всегда следуют за ней (точнее, за правом собственности на соответствующую вещь), а не за ее собственником, а право следования является характерным признаком ограниченных вещных прав [5, с. 209].

Что такое «владение» и «пользование» применительно к жилым помещениям? Отметим, что действующий ЖК РФ не разграничивает эти два понятия, часто используя словосочетание «владение и пользование», так и не содержит их дефиниций.

Правомочие владения традиционно определяется как фактическое господство над вещью, реальное обладание ею [4, с. 3]. Правомочие пользования – это возможность извлечения из вещи полезных свойств, применительно к жилищной сфере – проживание (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ). Данное правомочие раскрывается в ЖК РФ через перечисление прав нанимателя: право постоянно и беспрепятственно находиться в жилом помещении, право на вселение членов семьи. И обрамляется все нормой о том, что наниматель и члены его семьи имеют равные права и обязанности. Термин «равные» тут ключевой.

Возникает вопрос: иск об определении порядка пользования комнатами направлен на реализацию какого из правомочий: пользования (есть у нанимателя) или распоряжения (есть у наймодателя)? Ответ, на наш взгляд, очевиден – иск направлен на реализацию правомочия пользования, он имеет своей целью сделать проживание в квартире комфортным, в некоторых случаях цель – достичь равенства прав нанимателя и членов его семьи (как в нашем примере с отцом и сыновьями). Необходим ли для этого новый договор социального найма? По нашему мнению, нет. Правоотношения коррелируют в рамках действующего договора.

Тот факт, что нормами ЖК РФ не предусмотрено определение порядка пользования жилым помещением, занимаемым гражданами по договорам социального найма, не может являться основанием для отказа в иске, поскольку иного способа защиты своих жилищных прав при отказе проживающих в квартире подписать соглашение не предусмотрено.

Более того, ЖК РФ в своем толковании не содержит нормы, которая бы прямо запрещала определять порядок пользования таким жилым помещением.

В Гражданском кодексе РФ [3] есть лишь одна статья, которая говорит о возможности лиц определить порядок пользования жилым помещением, это ст. 247, которая предусматривает, что «участники долевой собственности владеют и пользуются имуществом, находящимся в долевой собственности, по взаимному согласию, если же такое согласие сторонами не достигнуто, то в порядке, определяемом судом». Как видно, данная статья касается только тех жилых помещений, которые находятся в собственности.

В связи с тем, что ЖК РФ не устанавливает специальных норм по определению порядка пользования жилыми помещениями представленными гражданам по договору социального найма, считаем, что исходя из норм ч. 1 ст. 7 ЖК РФ к таким отношениям может быть применена норма ГК РФ (ст. 247 ГК РФ).

Однако суды, в судебных актах указывают, что аналогия права (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) к спорным правоотношениям не применима, поскольку правила пользования жилым помещением по договору социального найма установлены нормами ЖК РФ, который как отмечалось выше не содержит запрета на определение права пользования.

Таким образом, учитывая то, что судебная практика не признает возможности определения порядка пользования комнатами между нанимателем и чле-

нами его семьи (в том числе и бывшими) по договору социального найма, что ввиду приведенной аргументации является лишением права на судебную защиту, полагаем необходимым ввести в раздел III ЖК РФ норму, закрепляющую право нанимателя и (или) членов его семьи определять порядок пользования комнатами через суд при отсутствии соглашения между ними.

Данное положение позволит нанимателю и членам его семьи в полном объеме реализовывать правомочие «пользования» жилым помещением, предоставленным по договору социального найма.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с посл. изм. и доп. от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 4. – Ст. 445.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 31 июля 2020 № 287-ФЗ) // Российская газета. – 2005. – № 1.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51 – ФЗ (с посл. изм. и доп. от 31.07.2020 № 251-ФЗ) // Российская газета. – 1994 – № 238-239.

4. Новицкий И. Б. Право собственности: (Субъекты, объекты, содержание и защита права собственности. Право общей собственности) : (коммент. к ст. 52–65 Гражд. кодекса). – М. : Право и жизнь, 1925. – 64 с.

5. Пальцева Е. С. Реализация права на определение порядка пользования жилым помещением собственником и нанимателем: от закона к практике // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 1. – С. 39–41.

6. Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. – М. : Статут, 2017. – 559 с.

УДК 340.15

Заливалова Людмила Николаевна,
кандидат исторических наук, доцент,
Костромской государственный университет,
г. Кострома, Российская Федерация
zalivalova@yandex.ru

К вопросу об изучении византийского права

Изучение византийского права играет важную роль при изучении европейских правовых систем. В данной статье представлен историографический обзор научного наследия русских ученых XIX века, которые обращались к правовым памятникам Византии. Уделяется внимание основным этапам изучения истории византийского права.

Ключевые слова: Византийская империя, Кодекс Юстиниана, византийское право, рецепция римского права.