

УДК 343.1

Е.Н.Максименко (5 курс)

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАЖДАНАМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

На сегодняшний день очень остро стоит вопрос о защите конституционного права граждан на жилище. Безусловно, право на жилище одно из самых важных основных прав, направленных на обеспечение и защиту потребностей и интересов человека. Но, говоря о важности права на жилище, очень часто на второй план уходит такое конституционное право граждан как право собственности, в том числе и право собственности граждан на жилое помещение.

Действующий на данный момент Жилищный кодекс РСФСР предоставляет членам семьи собственника жилого помещения право пользоваться наравне с собственником помещениями в доме, квартире, если при их вселении не было оговорено иное. Аналогичное право предусматривает и Гражданский Кодекс РФ.

Право пользования помещением сохраняется за этими лицами и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения.

Данное положение защищает права пользователей жилым помещением, но ограничивает права собственника данного жилого помещения.

Так, если собственник жилого помещения решил продать либо обменять жилое помещение, то он вынужден продавать либо обменивать принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение с проживающими в нем гражданами, так как в одностороннем порядке «освободить» свою квартиру он не правомочен.

Прекращение права пользования жилым помещением может быть только в следующих случаях:

- добровольного отказа проживающих в нем граждан от права проживания;
- судебного решения о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением;
- судебного решения о выселении гражданина из занимаемого им жилого помещения.

Прекращение права пользования жилым помещением на основании добровольного отказа здесь рассматриваться не будет, так как здесь вопросов никаких не возникает.

Признание гражданина утратившим право пользования жилым помещением происходит в судебном порядке. Основанием для такого признания по ЖК РСФСР служит отсутствие гражданина сверх установленных сроков. Однако в законодательстве отсутствует понятие «сверх установленного срока», и суды в каждом случае при принятии решения исходят из конкретной ситуации.

Выселение гражданина из занимаемого им жилого помещения происходит только по тем основаниям, которые предусмотрены в ЖК РСФСР. Так выселение гражданина из жилого помещения возможно, в случае если он систематически разрушает или портит жилое помещение или использует не по назначению, а также в случае невозможности совместного проживания собственника с лицом, систематически нарушающим правила общежития.

Но в жизни чаще всего встает вопрос о лишении добросовестных, постоянно проживающих граждан права пользования жилыми помещениями, для того чтобы собственник жилого помещения мог свободно распорядиться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением без всяких трудностей. Ведь естественно, что цена жилого помещения при наличии обременений в виде проживающих в нем граждан существенно снижается, и у собственника, нет никаких легальных оснований избежать этого.

На эту проблему можно посмотреть и с другой стороны, когда покупатель приобретает жилое помещение с проживающими в нем гражданами. Очень часто продавцы устно обещают, что когда договор будет зарегистрирован, либо когда продавец приобретет новую жилую площадь, проживающие граждане откажутся от своего права проживания в данном помещении. Но чаще всего данные ситуации заканчиваются не лучшим образом. Бывший собственник, получив деньги по договору, отказывается выполнять все оговоренные устно обязательства, а проживающие граждане так и остаются проживать на данной жилой площади.

На сегодняшний день эта ситуация не разрешима. Хотелось бы надеется, что с принятием нового Жилищного Кодекса эта проблема сдвинется с мертвой точки.

Вот уже на протяжении длительного времени Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации обсуждает проекты нового Жилищного Кодекса. В последнем проекте урегулирован вопрос относительно пользования жилыми помещениями между собственником жилого помещения и бывшими членами семьи собственника.

Так, проект Кодекса предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшими членами семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не будет установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. При этом проектом Кодекса предполагается установить исключение из данного правила прекращения права пользования. В частности, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему решить вопрос, связанный с обеспечением себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом семьи на определенный срок, но не более чем на один год, на основании решения суда.

Проектом Кодекса предусматривается прекращение права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника по истечении срока пользования, установленным решением суда, если иное не установлено соглашением между собственником и данным гражданином. При этом устанавливается, что до истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное помещение у указанного собственника, либо, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения указанного права, по решению суда.

Однако данное решение существующей проблемы не представляется идеальным, так как, например, после расторжения брака один из супругов, длительное время проживавший в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности другому супругу, в итоге может оказаться просто на улице.