

УДК 349.444

Статья посвящена анализу проблем, связанных с обеспечением жилищных прав супруга собственника жилого помещения. Автор раскрывает актуальные проблемы защиты интересов пережившего супруга, бывшего супруга, «фактического супруга» и предлагает способы их решения.

Ключевые слова: жилое помещение; жилищные права супругов; переживший супруг; «фактический» супруг.

The article is devoted to analyzing of problems associated with the housing rights of the spouse of an owner of premises. The author reveals the current problems of protecting the interests of surviving spouse, former spouse, «de facto spouse», and suggests ways for their solution.

Key words: living quarter; housing rights of the spouses; surviving spouse; «de facto spouse».

О. Г. Миролюбова

Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова

E-mail: infidem@mail.ru

Актуальные проблемы обеспечения жилищных прав супругов

Научная статья

O. G. Mirolyubova

P. G. Demidov Yaroslavl State University

E-mail: infidem@mail.ru

Topical Problems of Ensuring Housing Rights of Spouses

Scientific article

Брак – одно из главных оснований семьи, а супружеские отношения – основа семейных отношений. На наш взгляд, именно основы брака, такие как общность интересов, целей, взаимная поддержка, решение внутрисемейных вопросов по взаимному согласию и, наконец, общая совместная собственность супругов, являются предпосылками приобретения семьей статуса субъекта права. В браке каждый из супругов имеет собственные права и интересы, но при этом существуют и интересы семьи как коллектива, и они не тождественны интересам самих супругов. При этом цель брачного союза заключается в гармонии между личными и коллективными интересами. Даже после расторжения брака в отдельных случаях между бывшими супругами могут сохраняться семейные правоотношения, в частности при возникновении алиментного обязательства. Все это свидетельствует о том, что супруги – особая категория членов семьи, заслуживающая специального правового регулирования, в том числе, в сфере жилищных отношений. Однако в действующем жилищном и гражданском законодательстве почти не содержится норм, обеспечивающих

жилищные права супругов и бывших супругов, на них распространяются общие нормы о членах семьи, что порождает ущемление их интересов на практике.

Особого внимания заслуживает проблема защиты жилищных интересов пережившего супруга в случае отсутствия у него права собственности на жилое помещение, принадлежавшее умершему супругу. На практике нередки ситуации, когда после смерти одного из супругов, его жилье по завещанию переходит к другому лицу или нескольким лицам, при этом переживший супруг жилое помещение не наследует, хотя и проживает в нем. Если переживший супруг не является для нового собственника жилого помещения членом семьи, то его право пользования жильем прекращается на основании п. 2 ст. 292 ГК РФ. Весьма вероятна и другая ситуация, когда переживший супруг является одним из наследников, в то время как другой наследник (например, родитель умершего или ребенок от другого брака) был еще и сособственником наследодателя в отношении данного жилого помещения. В этом случае в соответствии с п.п. 1, 3 ст. 1168 ГК РФ

© Миролюбова О. Г., 2016

преимущественного права на получение этого жилья в счет своей наследственной доли переживший супруг не приобретает. Но даже и в том случае, когда переживший супруг был собственником умершего на данное жилое помещение, в связи с чем имеет преимущественное право на получение этого помещения в личную собственность в счет своей наследственной доли, при наличии других наследников он обязан будет компенсировать последним стоимость их наследственных долей. Отсутствие денежных средств или иного имущества повлечет необходимость продажи жилого помещения и невозможность приобретения взамен него другого.

Поскольку правовая культура населения нашей страны еще не достигла того уровня, когда каждый гражданин считает своим долгом оставить распоряжения на случай своей смерти, а в некоторых случаях умерший супруг не составляет завещание намеренно, полагаем необходимым закрепить в законе права пережившего супруга на жилое помещение, в котором он проживал совместно с умершим супругом:

1) если переживший супруг не имел права совместной или долевой собственности на жилое помещение и не приобрел долю в праве на него в результате наследования, за ним должно быть закреплено право пожизненного пользования жилым помещением, аналогичное по своему содержанию праву пользования по завещательному отказу;

2) при наличии у пережившего супруга права общей собственности на жилое помещение с умершим супругом жилое помещение должно передаваться пережившему супругу без выплаты компенсации другим наследникам;

3) в случае если переживший супруг является одним из наследников умершего, но не имел ранее доли в праве собственности на жилое помещение, он должен иметь преимущественное право на получение данного помещения в счет своей наследственной доли при условии, если он проживал в нем совместно с наследодателем и не имеет прав в отношении другого жилого помещения.

Действующее законодательство закрепляет определенные гарантии прав пережившего супруга члена жилищного или жилищно-строительного кооператива. В соответствии с ч. 1 ст. 131 ЖК РФ в случае смерти члена жилищного или жилищно-строительного кооператива преиму-

щественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, если этот супруг имеет право на часть пая. Как справедливо отмечает Г. Ф. Шешко, законодатель не ставит условием вступления в кооператив пережившего супруга обязательное совместное проживание с наследодателем [1].

Закон не уточняет, должен ли был переживший супруг приобрести право на часть пая еще до смерти наследодателя (в порядке общей супружеской собственности) или достаточно того, что он унаследовал часть пая после умершего супруга. По мнению Г. В. Бойцова и М. Н. Долговой, имеется в виду, что умерший член кооператива вступил в жилищный кооператив и внес паевой взнос во время брака, что дает основание подразумевать общий совместный режим имущества между такими супругами, при условии что между ними не было предусмотрено иное брачным договором. В данном случае норма настоящего Кодекса прежде всего учитывает не очередность наследников, предусмотренную ГК РФ, а преимущественное право приобретения доли имущества, принадлежащего на праве общей собственности двум собственникам [2]. И. А. Фаршатов считает, что переживший супруг обладает правом требовать принятия его в члены жилищного кооператива и в случаях, когда он не имеет права на часть пая, поскольку, во-первых, он относится к особой категории из числа наследников первой очереди, предусмотренной ст. 1142, 1150 ГК РФ; во-вторых, переживший супруг пользовался при жизни члена кооператива жилым помещением и был вселен в квартиру в установленном законом порядке [3]. Такой же точки зрения придерживается П. В. Крашенинников [4]. В. В. Глазов, напротив, понимает данную норму таким образом, что супруг приобретает право на долю в пая в результате наследования [5].

В связи с неясностью формулировки нормы закона могут возникать споры о преимущественном праве на вступление в ЖК (ЖСК) между супругом и другими наследниками умершего члена кооператива. В соответствии с ч. 2 ст. 131 ЖК РФ, если у пережившего супруга отсутствует преимущественное право или он отказался от его осуществления, такое право получает наследник члена кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем. В связи с этим может возникнуть конкуренция

прав супруга, который не имел права общей совместной или долевой собственности на пай, а получил право на часть пая только в результате наследования и не проживал совместно с умершим супругом, и другого члена семьи, который унаследовал часть пая и проживал совместно с наследодателем. Данная коллизия, по нашему мнению, должна разрешаться в пользу наследника, проживавшего в данном жилом помещении совместно с наследодателем, но формулировка нормы ч. 1 ст. 131 ЖК не дает однозначного ответа на этот вопрос. Напротив, исходя из буквального толкования нормы, скорее переживший супруг приобретает преимущественное право на членство в кооперативе. Полагаем, что норму ч. 1 ст. 131 ЖК необходимо изложить в следующей редакции: «В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имел право на часть пая до смерти наследодателя либо получил право на часть пая в порядке наследования и при этом проживал совместно с наследодателем в жилом помещении в кооперативном доме». В ч. 2 ст. 131 ЖК также необходимо внести уточнение о совместном проживании наследника с наследодателем в жилом помещении в кооперативном доме.

Вместе с тем полагаем, что в случае реализации пережившим супругом своего преимущественного права на вступление в члены жилищного (жилищно-строительного) кооператива он должен быть освобожден от выплаты денежной компенсации другим наследникам стоимости их части пая при отсутствии иного наследственного имущества.

Еще одна проблема состоит в том, что действующим законодательством не охраняются жилищные права супруга (равно как и других членов семьи) собственника жилого помещения в случае его отчуждения. Решить эту проблему можно лишь путем изменения законодательства, наделив супруга (и детей) собственника правом узуфрукта, либо самого собственника – обязанностью обеспечить указанных членов семьи другим жилым помещением [6, с. 87–88; 7, с. 80].

В связи с принятием ЖК РФ актуальной является проблема защиты прав бывшего супруга собственника жилого помещения. По общему правилу, бывший супруг собственника утрачивает право пользования жилым помещением. Исключе-

ние составляет норма ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, согласно которой за бывшим членом семьи собственника может быть сохранено право пользования жильем на основании решения суда на определенный срок при определенных обстоятельствах. Но, как уже отмечалось выше, эта гарантия сводится к нулю правилами ч. 5 ст. 31 ЖК и п. 2 ст. 292 ГК РФ. Кроме того, суд вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга, в пользу которого собственник исполняет алиментные обязательства. В таком случае право нетрудоспособного супруга на обеспечение его жилым помещением рассматривается законодателем как право требования, имеющее алиментную природу, и по смыслу закона прекращается с прекращением алиментной обязанности супруга-собственника.

Еще одно исключение из вышеуказанного правила предусмотрено ст. 19 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которой право пользования жилым помещением сохраняется за бывшим членом семьи собственника приватизированного жилого помещения, если на момент приватизации указанное лицо имело равные права пользования жилым помещением с лицом, его приватизировавшим. Более того, Пленум Верховного Суда РФ в п. 18 Постановления от 02.07.2009 № 14 разъяснил, что к названным в ст. 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен п. 2 ст. 292 ГК РФ. Данная позиция Пленума неоднократно подвергалась справедливой критике в научной литературе [6, с. 146; 8, с. 42]. Тем не менее норма ст. 19 Вводного закона, с учетом правоприменительной практики, является одной из немногих гарантий жилищных прав бывшего супруга-собственника в условиях действующего законодательства.

Полагаем, что в условиях современной реальности восполнить недостаток правовой охраны жилищных интересов супруга может лишь такой инструмент правового регулирования, как брачный договор. Супруг, не обладающий правом собственности на жилое помещение, может получить его от другого супруга по соглашению о разделе общего имущества, иной гражданско-правовой сделке, соглашению о передаче жилого помещения в пользование и т. д., но, на наш взгляд, именно брачный договор, заключенный до регистрации брака или после его регистрации,

но в ситуации отсутствия конфликта способен обеспечить жилищные права супруга на случай прекращения брака.

Актуальной проблемой является защита жилищных прав и законных интересов лиц, создавших семейный союз без регистрации брака, так называемых «фактические супруги». В принципе эта проблема не является проблемой только жилищного права, поскольку в соответствии с действующим законодательством фактический брак не признается фактом или состоянием, порождающим семейные, наследственные, жилищные и иные права и обязанности. В современной юридической науке нет единой точки зрения по поводу легализации фактического брака. Как отмечает Н. Н. Тарусина, выступающая в защиту прав «фактических супругов», некоторые из современных авторов вообще обходят проблему молчанием или ограничиваются констатацией данного явления с его действующим «полуправовым статусом» (А. М. Нечаева, Л. М. Пчелинцева). Другие, не отрицая его перспектив, полагают, что придание фактическим брачным отношениям законного статуса преждевременно (О. Ю. Ильина, О. Ю. Косова). Третьи настаивают на варианте ограниченного признания, только в определенных законом исключительных случаях и при соблюдении всех условий действительности брака (М. В. Кротов, С. В. Сивохина, А. В. Слепакова и др.) [9, с. 200–202].

Жилищное законодательство более прогрессивно в части наделения фактических супругов субъективными правами, чем семейное или гражданское, поскольку в соответствии со ст. 31, 69 ЖК РФ они в исключительных случаях могут приобрести статус члена семьи собственника или нанимателя жилого помещения. В конструкции данных норм фактические супруги не выделены в отдельную категорию, а отнесены к категории так называемых «иных лиц». Однако нетрудно заметить, что «иные лица» не отнесены законодателем к членам семьи собственника или нанимателя, а могут лишь наделяться правами членов семьи в установленных законом случаях и порядке. Таким образом, по нашему мнению, они не приобретают субъективного права пользования жилым помещением в силу закона и факта вселения, а имеют лишь «законный интерес», который может стать предметом судебной защиты в случае создания препятствий к его осуществле-

нию. При этом они обязаны доказать, что вселены в жилое помещение собственником или нанимателем именно в качестве членов семьи и ведут (или вели в течение определенного времени) с ним общее хозяйство. Законом не установлен минимальный срок, в течение которого указанные лица должны проживать совместно с собственником или нанимателем и вести с ним общее хозяйство. Для сравнения: новым Жилищным кодексом Республики Беларусь такой срок предусмотрен и составляет не менее пяти лет [10, с. 40–41].

В случае прекращения «семейных» отношений (в социальном смысле) с собственником жилого помещения его «фактический супруг», по общему правилу, утрачивает право пользования жилым помещением и может сохранить его лишь временно по соглашению с собственником или на основании решения суда. «Фактический супруг», вселенный нанимателем в жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, сохраняет право пользования им, только если в судебном порядке он будет признан членом семьи нанимателя. Необходимо заметить, что судебная практика придает существенное значение факту регистрации «фактического супруга» в спорном жилом помещении, отводя ему роль доказательственного факта намерения нанимателя или собственника вселить его в качестве члена семьи, а не временного жильца, а также – интереса самого «фактического супруга» в приобретении права пользования жилым помещением. Справедливости ради следует отметить, что это не единственный доказательственный факт членства в семье собственника или нанимателя, устанавливаемый судами, но тенденция придавать значение факту регистрации является устойчивой.

Следует признать обоснованным мнение ученых, которые полагают возможным и необходимым предусмотреть в законе определенные гарантии имущественных прав (или защиты имущественных интересов) «фактических супругов», в целом не приравнивая «фактический брак» к браку зарегистрированному [11, с. 120]. При этом полагаем, что правовой охране со стороны государства должны подлежать лишь те фактические брачные отношения, которые соответствуют условиям действительности брака (за исключением государственной регистрации). Иной подход подрывает основы брака как право-

вого института, а в некоторых случаях (например, нарушение принципа моногамии, возрастного критерия, табу на близкородственные браки) нарушает и общие принципы права и этические нормы. Мы согласны с Н. Н. Тарусиной, что «фактические супруги» должны быть отнесены к членам семьи собственника и нанимателя жилого помещения при условии установления факта состояния в «фактическом браке» в установленном законом порядке [9, с. 212–213]. При соблюдении указанного условия на «фактических супругов» должны распространяться все указанные выше правовые гарантии, предоставленные пережившему супругу, бывшему супругу и супругу собственника жилого помещения в случае перехода прав на него к другому лицу.

Ссылки

1. Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: ИНФРА-М, 2008. 335 с.
2. Бойцов Г. В., Долгова М. Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: ГроссМедиа, 2006. 352 с.
3. Фаршатов И. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Городец, 2006. 464 с.
4. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. 620 с.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) / под ред. В. В. Глазова. М.: Юстицинформ, 2007. 320 с.
6. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. 192 с.
7. Миролубова О. Г. Право семьи на жилище: учебное пособие. М.: Проспект, 2016. 144 с.
8. Макаров О. В. Размышления над текстом судебного постановления // Семейное и жилищное право. 2011. № 3. С. 39–44.
9. Тарусина Н. Н. Семейное право: Очерки из классики и модерна: монография. Ярославль: ЯрГУ, 2009. 616 с.
10. Королевич В. В. Члены семьи в старом и новом Жилищном кодексе Республики Беларусь // Семейное и жилищное право. 2013. № 5. С. 39–43.
11. Антокольская М. В. Лекции по семейному праву: учебное пособие. М., 1995. 144 с.