

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ЧЛЕНАМИ СЕМЬИ УЧАСТНИКА ЖИЛИЩНОГО КООПЕРАТИВА

Давидович Т. Л.,

аспирант кафедры гражданского права
Саратовской государственной академии права

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы определения юридической природы права пользования жилым помещением членами семьи участника кооператива на основе определения признаков, позволяющих разграничить вещное и обязательственное право. Автор утверждает, что право пользования жилым помещением членами семьи участника кооператива является вещным, поскольку обладает признаками, качественно присущими любому вещному праву – материальность объекта и абсолютность.

The paper deals with determining the legal nature of the right to use dwelling family members of the cooperative based on the definition of signs that allow to distinguish between proprietary and contractual right. The author concludes that the right to use the dwelling family members of the cooperative was in rem, since it has features, quality inherent in any in rem right - the materiality of the object and absoluteness.

Ключевые слова: право пользования жилым помещением, члены семьи члена кооператива, вещное право, обязательственное право, правовой статус, юридическая природа.

Right of use of residential space, a family member of the cooperative property law, law of obligations, legal status, legal nature.

Правовое положение членов семьи участника кооператива урегулировано не достаточно полно в действующем жилищном законодательстве. В юридической литературе отмечается: «О правах члена семьи кооператива упоминается лишь в трех статьях Жилищного кодекса РФ 126, 128 и 131, что не позволяет иметь полное представление об их правовом положении» [1]. Вопрос о природе права пользования членов его семьи практически не раскрывается. Хотя И. Ибрафимов, основываясь на ранее действующем жилищном законодательстве, признает данное право вещным [2]. И.В. Качалова говорит о том, что «право члена семьи члена жилищного кооператива, обладающего правом на пай или его часть, не может быть отнесено к категории вещных прав» [3].

Наличие различных взглядов на природу исследуемого права говорит о необходимости определить, отвечает ли данное право признакам вещного или обязательственного права или имеет смешанный характер. Для этого необходимо обратиться к исследованию признаков вещного права, рассматриваемых в юридической литературе.

В юридической литературе отсутствует единый подход к понятию вещного права и числу признаков, необходимых для его квалификации. Так, Д.А. Малиновский ограничивается двумя признаками вещного права (абсолютный характер и материальность объекта) [4]. Д.А. Формакидов называет большее число признаков [5].

В качестве признака вещного права рассматривается материальный характер объекта вещного права, т.е. объектом вещного права является вещь [6]. В отличие от вещного права в качестве объекта обязательственного права выступает действие [7]. Однако «из всего круга описанных выше действий пригодны быть объектом обязательств только те, которые имеют имущественный интерес, поддаются имущественной оценке или сами по себе, или в виду условленной для обеспечения обязательств неустойки» [8].

Вещное право имеет абсолютный характер [9]. Данный признак раскрыт в дореволюционной юридической литературе с позиции характера корреспондирующей праву обязанности других лиц воздерживаться от его нарушения [10].

В юридической литературе иногда говорится не об абсолютном характере вещного права, а о его абсолютной защите [11]. Признак абсолютной защиты получил отражение и в судебной практике [12]. Также называется возможность «владеть, пользоваться, а в остальных случаях и распоряжаться чужой вещью для удовлетворения своих потребностей, не нуждаясь в положительных действиях других лиц» [6]. В данном случае признак абсолютности раскрывается не с точки зрения обязанности корреспондирующей субъективно-вещному праву, а говорится о его содержании. «Определенность лиц, и именно на пассивной стороне, является одним из существенных призна-

ков, отличающих обязательственное право от права вещного...» [8]. Поэтому обладатель вещного права осуществляет свое право самостоятельно, не требуя совершения для этого каких-либо действий, т.е. он сам удовлетворяет свои потребности за счет вещи, в отличие от обязательственного права, которое в процессе своего осуществления зависит от действий контрагента.

Одним из признаков вещного права, отличающим его от обязательственного, является его бессрочный характер. В дореволюционной юридической литературе данный признак объясняется с учетом различных интересов, которые преследуют участники вещных и обязательственных отношений: «веритель имеет несомненный интерес в ограничении существования обязательственного отношения известным лишь временем, ибо только исполнение обязательства доставляет ему полную ожидаемую выгоду...» [13]. «Вещные права ценны своим существованием и продолжением. Обязательства же принципиально краткосрочны» [8]. Бессрочность вещного права следует рассматривать в контексте других признаков, в частности абсолютности. В абсолютном отношении неопределенный круг лиц не обладает правом совершения каких-либо активных действий, в т.ч. направленных на прекращение вещного права. Для его осуществления не требуется совершения действий других лиц. Вещное право является бессрочным в том смысле, что его прекращение не зависит от воли других участников правоотношения.

В.А. Микрюков считает, что главным критерием определения природы субъективного гражданского права в качестве вещного права является признание его обременением права собственности в связи с наличием у него свойства следования за вещь. Автор данной точки зрения относит к вещному праву аренды, право найма жилого помещения, право безвозмездного пользования имуществом [14].

Подобный вывод автора можно объяснить тем, что признаки вещного права им не рассмотрены в системе. Признак следования не исследуется во взаимосвязи с бессрочностью вещного права. Право аренды, право найма жилого помещения не представляется возможным признать бессрочными, т.к. сохранение договора аренды и найма жилого помещения при смене собственника не лишает нового собственника возможности прекратить данные права. Это свидетельствует об определенной зависимости существования права аренды и найма от действий, выражающих волю собствен-

ника жилого помещения. Срочный характер этих прав говорит об отсутствии у них признака абсолютности и об их обязательственной природе.

А.Н. Латыев предлагает различать признаки вещных прав и их черты, проявляющиеся в особенностях вещно-правового режима. При таком подходе признаками, раскрывающими сущность вещных прав, являются материальность их объектов и абсолютность вещных прав [15]. Другие же признаки (специфика вещно-правовых способов защиты и др.) поддаются конструированию законодателем, т.е. обусловлены правовым режимом вещного права. Аналогичная точка зрения высказывается Д.А. Малиновским [16].

Законодатель в п. 3, 4 ст. 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) рассматривает признаки абсолютной защиты и следования в качестве самостоятельных [17]. В юридической литературе под признаком следования понимается сохранение ограниченных вещных прав при переходе права собственности на вещь [18]. А также «право активного субъекта истребовать вещь от всякого, кто незаконно владеет ею» [19]. Как справедливо отмечает Д.А. Малиновский, признак следования в юридической литературе рассматривается, во-первых, как сохранение ограниченного вещного права при переходе права собственности на вещь другому лицу и, во-вторых, как сохранение вещного права при его нарушении [20]. Широкое определение признака следования не совсем обоснованно, т.к. при нарушении сохраняется и обязательственное право. Представляется, что сохранение субъективного права при нарушении связано с его содержанием, включающим право на защиту, без чего невозможно его существование. Кроме того, не сохранение права при его нарушении, а использование вещно-правовых средств защиты говорит об абсолютном характере права.

Для определения самостоятельности признаков, указанных в ст. 216 ГК РФ представляется необходимым рассмотреть их взаимосвязь с признаком абсолютности. Признак абсолютности вещного права характеризует его содержание. Вещное право, как и любое субъективное право, включает в себя следующие правомочия: право на собственные действия (абсолютность проявляется в возможности осуществления вещного права независимо от участия других лиц), право требования определенного поведения от другого лица (абсолютность проявляется в возможности требования воздержания всех других лиц от нарушения вещного права) и право на защиту (она является

абсолютной). Признаки, обозначенные в ст. 216 ГК РФ, также являются самостоятельными, но характеризуют вещное право при его осуществлении. Однако самостоятельность указанных признаков не следует понимать как достаточность единственного признака – следования или абсолютной защиты для вывода о вещной природе права. Для определения природы права необходимо анализировать его признаки в системе.

Таким образом, признаки следования, абсолютной защиты, осуществления независимо от участия других лиц с одной стороны и абсолютный характер и материальность объекта с другой являются самостоятельными признаками вещного права, но характеризуют его с разных сторон. Признаки абсолютности и материальности объекта качественно присущи вещному праву. Но о наличии признака абсолютности могут свидетельствовать признаки абсолютной защиты, осуществления независимо от участия других лиц и следования.

Для определения признаков вещного права, в частности его абсолютности, у права пользования членом семьи члена кооператива следует проанализировать характер отношений с членом кооператива. Положения Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) позволяют сделать вывод об определенной обусловленности прав члена кооператива правами членом его семьи (ст. ст. 126, 128) [21]. На это обращается внимание и в юридической литературе [22]. Следует согласиться с мнением Ю.К. Толстого о том, что положения ст. 126 и ст. 128 ЖК РФ применяются, когда член кооператива не выплатил полностью паевой взнос [23]. Об этом говорит и Л.Ю. Грудцына [24]. Необходимость получения согласия членом семьи при совершении распорядительных действий членом кооператива с жилым помещением можно объяснить такой чертой семейных отношений как равноправие членом семьи.

Признание зависимости осуществления права пользования от прав членом семьи свидетельствует о признании им равного права пользования с членом кооператива. Такой вывод содержится и в советской юридической литературе [25]. С.И. Аскназий отмечает, в частности, что «пока пайщик пользуется помещением, он не вправе требовать выселения проживающих совместно с ним членом семьи или ограничивать их права» [26].

Закрепление законодателем равного с членом кооператива права пользования можно объяснить учетом семейных отношений между членом кооператива и членами его семьи. Семейные отноше-

ния имеют иную природу, чем обязательственные и служат выражению личной связи их участников, объединенных интересами заботы и т.п., но не интересами экономического оборота. Обладатели обязательственного права не имеют равных прав на один и тот же объект, поскольку преследуют личные, а не общие интересы. Обязательственная связь отсутствует также между членами семьи члена кооператива и кооперативом, поэтому кооператив не выражает согласия на их вселение и проживание. Осуществление права пользования жилым помещением членом семьи члена жилищного кооператива не требует совершения каких-либо действий со стороны кооператива или его члена, а удовлетворяется путем собственных действий члена семьи, связанных с проживанием в жилом помещении и использованием им.

Право пользования членом семьи не ограничено каким-либо сроком – оно возникает в связи с наличием семейных отношений, которые не носят срочный характер. Взаимосвязь с правом на жилище позволяет глубже понять бессрочный характер права пользования членом семьи члена кооператива, который обусловлен не только свойствами семейных отношений. Член кооператива и члены его семьи приобретают право пользования жилым помещением кооператива, который преследует в качестве основной цели своей деятельности удовлетворение потребности в жилище граждан. Право пользования носит постоянный характер потому, что после оплаты пая член кооператива приобретает право собственности на жилое помещение, удовлетворив таким образом свою потребность в жилище. Поэтому изначально жилое помещение предоставляется члену кооператива, членам его семьи для постоянного проживания. Этим право пользования членом семьи члена кооператива отличается от права пользования членом семьи нанимателя по договору найма специализированного жилого помещения, где право пользования носит временный характер.

Поскольку право пользования членом семьи – равно, можно сделать вывод о возможности возложения на них обязанности несения солидарной с членом кооператива ответственности по обязательствам, вытекающим из необходимости оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Представляется, что такое предложение не противоречит природе членских отношений с кооперативом, поскольку паевые взносы уплачивает член кооператива.

Признание данного права вещным позволяет

законодательно определить правовое положение членов семьи члена кооператива: «Статья 124.1. Права и обязанности члена семьи члена кооператива до выплаты пая. 1. Члены семьи члена кооператива имеют право пользования жилым помещением наравне с членом кооператива. 2. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи члена кооператива несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жи-

лым помещением. 3. Члены семьи члена кооператива могут требовать устранения нарушений их права пользования жилым помещением от любых лиц».

Таким образом, право пользования членов семьи члена кооператива является вещным – при его осуществлении не требуется совершение действий со стороны других лиц, оно носит бессрочный характер, что говорит о его абсолютности.

Библиография

1. Вишневская И.С. Жилищное право Российской Федерации: учебник / под ред. И.С. Вишневской, Е.С. Селиванова. – Ростов на Дону: Феникс, 2007. - 285 с.
2. Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения // Хозяйство и право. – 1999. - № 2. - С. 91-96.
3. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2006. - 216 с.
4. Малиновский Д.А. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2002. - 33 с.
5. Формакидов Д.А. Вещное право проживания: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2005.- 23 с.
6. Леонова Г.Б. Право личного пользования в системе вещных прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1993.- 24 с.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – М.: Статут, 1998. - 682 с.
8. Трепицын И.Н. Гражданское право губерний Царства Польского и Русское в связи с Проектом гражданского уложения // Общая часть Обязательственного права. – Варшава: Типография Варшавского Учебного Округа, 1914. - 345 с.
9. Матей У. Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юристъ, 1999. - 384 с.
10. Тютрюмов И.М. Гражданское право. – Юрьев: Типография К. Маттисена, 1922. - 546 с.
11. Гражданское право: учебник. В 3 т. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев, [и др.] / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби: Проспект, 2005. - Т. 1. - 776 с.
12. Кассационное определение СК по гражданским делам Саратовского областного суда 22.07. 2009 г. по делу об обязанности демонтировать самоуправно установленные конструкции на стене жилого дома [Электронный ресурс] [сайт]. [2010]. URL: <http://oblsud.sar.sudrf.ru> (дата обращения: 12.01.2010).
13. Голевинский В.О. О происхождении и делении обязательств. – Варшава: Типография Осипа Бергера, 1872. - 302 с.
14. Микрюков В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. - 24 с.
15. Латышев А.Н. Вещные права в гражданском праве. Понятие и особенности правового режима: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2004. - 24 с.
16. Малиновский Д.А. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2002. - 33 с.
17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. от 08.05.2010) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 10.05.2010).
18. Чаркин С.А. Динамика отношений по социальному найму жилого помещения (проблемы теории и практики): монография / под ред. А.Я. Рыженкова. – Волгоград: Панорама, 2006. - 144 с.
19. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. – М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. - 175 с.
20. Малиновский Д.А. Понятие субъективного вещного права // Юрист. – 2001. - №12. - С. 7-17.
21. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (ред. от 17.12.2009) [Электронный ресурс] // СПС Консультант Плюс (дата обращения: 10.05.2010).

22. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2006. - 749 с.
23. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. – М.: ТК Велби: Проспект, 2008. - 176 с.
24. Грудцына Л.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. 2-е изд. испр. и доп. – М.: Эксмо, 2006. - 512 с.
25. Богданов Е.В. Право на жилище. – Минск: Университетское, 1990. - 160 с.
26. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. – М.: Госюриздат, 1956. - 231 с.

Bibliography

1. Vishnevskaya I.S. Housing Law of the Russian Federation: a textbook / IS Vishnevskaya, ES Selivanova. - Rostov-on-Don: Feniks, 2007. - 285 p.
2. Israfilov I. The legal nature of proprietary rights to the accommodation // Economy and Law. - 1999. - № 2.- P. 91-96.
3. Kachalova I.V. Ownership and other proprietary rights of citizens to residential premises: Dis. ... Candidate. JUDr. Science. - М., 2006. - 216 p.
4. Malinowski D.A. Actual problems of the subjective category of property law: Author. Dis. ... Candidate. JUDr. Science. - М., 2002. - 33 p.
5. Formakidov D.A. Property law stay: Author. dis. ... cand. JUDr. Science.-Ekaterinburg, 2005.-23 p.
6. Leonova G.B. The right of personal use in the system of property rights: Author. Dis. ... Candidate. JUDr. Science. - М., 1993. - 24 p.
7. Braginskii M.I., Vitryansky V.V. Contract law. General. - М.: The Statute, 1998. - 682 p.
8. Trepitsyn I.N. Civil law provinces of the Kingdom of Poland and the Russian in connection with the draft Civil Law. Summary of Obligations Law. - Warsaw: Printing the Warsaw School District, 1914. - 345 p.
9. Mathey Y. Sukhanov E.A. The main provisions of the law of property. -М.: Yurist, 1999. - 384 p.
10. Tyutryumov I.M. Civil Law. - Yur'ev: Typography K. Mattis, 1922. - 546 p.
11. Civil law: a textbook. In 3 v. V. 1. / N.D. Egorov I.V. Eliseev [and others]; Tob. Ed. A.P. Sergeev J.K. Tolstoy. 6 th ed., Pererab. and added. - М.: TC planning in: Prospect, 2005. - 776 p.
12. Cassation, the definition of the UK civil affairs of the Saratov regional court 22.07. 2009 to oblige the case of the dismantling arbitrarily set design on the wall of a residential building [electronic resource] [website]. [2010]. URL: <http://oblsud.sar.sudrf.ru> (date of circulation: 01/12/2010).
13. Golevinsky V.O. On the origin and division of responsibilities.-Warsaw: Printing Osip Berger, 1872. - 302 p.
14. Mikryukov V.A. Restrictions and encumbrances of property rights and other civil rights: Author. Dis. ... Candidate. JUDr. Science. - М.: 2004. - 24 p.
15. Lata A.N. Proprietary rights in civil law. The concept and features of the legal regime: Author. Dis. ... Candidate. JUDr. Science. - Ekaterinburg, 2004. - 24 p.
16. Malinovsky D.A. Actual problems of the subjective category of property law: Author. Dis. ... Candidate. JUDr. Science. - М.: 2002. - 33 p.
17. The Civil Code of the Russian Federation (Part One) from 30.11.1994 № 51-FZ (as amended. From 08/05/2010) [electronic resource] // ATP Consultant Plus (the date of circulation: 10/05/2010).
18. Charkin S.A. The dynamics of relations in the social rented living quarters (the problems of the theory and practice): monograph / ed. A.Y. Ryzhenkova. - Volgograd: Panorama, 2006. - 144 p.
19. Agarkov M.M. The obligation of the Soviet civil law. - М.: Legal. Acad NKYU USSR, 1940. - 175 p.
20. Malinowski D.A. The notion of subjective property law / Lawyer. - 2001. - № 12. - P.7-17.
21. Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 № 188-FZ (as amended on 17.12.2009) [electronic resource] // ATP Consultant Plus (the date of circulation: 05/10/2010).
22. Commentaries to the Housing Code of the Russian Federation / ed. P.V. Krasheninnikova. - М.: The Statute, 2006. - 749 p.
23. Tolstoy J.K. Housing Law: textbook. - М.: TC planning in: Prospect, 2008. - 176 p.
24. Grudtsyn L.Y. Commentary on Housing Code of the Russian Federation. 2-е изд.испр. and added. - М.: Penguin Books, 2006. - 512 p.
25. Bogdanov E.V. The right to housing. - Belarus: University, 1990. 160 p.
26. Asknazay S., Braude I.L., Pergament A.I. Housing Law. - М.: Gosyurizdat, 1956.- 231 p.