

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ
ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ



ВОПРОСЫ ПРАВА НА СТАБИЛЬНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

Б. Л. Хаскельберг

В соответствии с назначением жилища удовлетворять одну из постоянных естественных потребностей человека советское жилищное законодательство закрепляет в качестве одного из принципов стабильность пользования жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда жилищно-строительной кооперации.

Стабильность пользования жилым помещением означает устойчивость, неизменность установленных жилищным законодательством и договором найма или определяемых состоянием членства в ЖСК, нормами жилищного законодательства и устава ЖСК условий пользования жилищем, недопустимость их одностороннего изменения и тем более прекращения по инициативе жилищного органа или владельца дома, кроме случаев, установленных законодательством Союза ССР и союзных республик. Стабильность устанавливается прежде всего в интересах граждан, однако этот принцип служит и интересам общества и государства.

Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы расширили рамки проявления и усилили гарантированность начала стабильности.

В новом законодательстве этот принцип получил выражение прежде всего в правиле о предоставлении жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также в домах ЖСК в бессрочное пользование (ст. 7 Основ жилищного законодательства). Бессрочность - важнейший элемент права стабильного пользования жилищем, без которого нет в полном объеме и стабильного пользования. При пользовании жилым помещением на условиях срочности не реализуется право на стабильное обладание жилищем, вытекающее из сущности конституционного права граждан на жилище. В этом случае за гражданином должно признаваться право на улучшение жилищных условий.

Исходя из назначения индивидуального жилищного фонда удовлетворять жилищные потребности прежде всего личных собственников и членов их семей, законодатель не распространяет бессрочность на пользование нанимателя помещением в доме личного собственника. Однако установлено право нанимателя на возобновление договора по истечении срока его действия и сохранение силы договора при переходе права собственности на дом (ст. 135 Жилищного кодекса РСФСР - ЖК). Эти положения направлены на обеспечение интересов нанимателя в сочетании с интересами личного собственника дома и способствуют целесообразному использованию жилой площади в домах личных собственников.

Укрепляет принцип стабильности и повышает его гарантированность сокращение в новом законодательстве оснований выселения по требованию наймодателя без предоставления другого жилого помещения, исчерпывающий перечень которых определен в самих Основах, и значительное расширение круга лиц, не подлежащих выселению без предоставления другого жилого помещения при наличии оснований для такого выселения (ст.ст.40 и 41 Основ).

В соответствии с закрепленным принципом распределения жилых помещений - как правило, отдельную квартиру на семью, - законодатель отказался от принудительного изъятия излишков жилой площади как основания одностороннего изменения условий пользования жилищем и договора. Основы жилищного законодательства предусматривают в качестве способа ликвидации излишков требование нанимателя о предоставлении ему в установленном порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст.32). Гарантий этого права закон не устанавливает. По прямому указанию Пленума Верховного Суда СССР оно не подлежит судебной защите. В Основах, а также в жилищных кодексах ряда союзных республик (РСФСР, УССР, БССР и др.) не содержится указаний о праве нанимателя на вселение в излишнюю изолированную комнату гражданина по своему выбору, о праве на "самоуплотнение". Жилищные кодексы ряда других союзных республик (Литовской, Узбекской, Туркменской, Таджикской) предусматривают право нанимателя отдельной квартиры заселить излишнюю изолированную комнату гражданином, стоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Учитывая, что 1) в настоящее время реализация нанимателями, имеющими излишки, права требования предоставления жилого помещения меньшего по размеру практически затруднена, в связи с чем не установлены средства обеспечения его, 2) в некоторых случаях наниматель может предпочесть "самоуплотнение" предоставлению меньшей по размеру квартиры, 3) Основы не запрещают и такой способ ликвидации излишков, как "самоуплотнение", целесообразно допускать его и в тех республиках, жилищные кодексы которых не содержат норм на этот счет. Поскольку "самоуплотнение" основывается на такой необходимой предпосылке, как воля нанимателя, согласованная с членами его семьи, этому способу ликвидации излишков нельзя противопоставлять в качестве возражения превращение отдельной квартиры в общую.