ФОРМИРОВАНИЕ И УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОТРЕБНОСТИ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ)

УДК 347.254

С. И. СУСЛОВА

В основу большинства определений жилищных отношений положен тезис о том, что их существование предопределено необходимостью удовлетворения жилищных потребностей. При этом практически все исследователи обходят вниманием вопрос о том, что же следует под ней понимать. Вместе с тем выяснение данного вопроса представляется достаточно принципиальным по причине не только теоретической значимости (отсутствие определенности в терминологии не должно иметь места), но и с точки зрения решения многих практических задач (в первую очередь, по соблюдению баланса между правами различных лиц, проживающих в жилых помещениях).

Для раскрытия понятия «жилищная потребность» требуется обращение к термину «потребность». Характеристика потребностей, с одной стороны, не имеет принципиального значения для правовой науки в целом и цивилистики в частности, поскольку находится за рамками правоотношений. Именно поэтому проблеме потребностей уделяется огромное внимание экономическими, психологическими, социологическими науками, а вот правоведов, глубоко занимавшихся этим вопросом, не так уж и много. С другой стороны, потребность – это онтологическое начало права, одна из базовых ценностей права, наряду с жизнью, свободой, равенством и справедливостью. Потребность почти всегда начинает цепочку, иллюстрирующую следующую взаимосвязь: потребность – интересы – право. Наличие подобной зависимости – доказанный и обоснованный факт, который мы берем за аксиому. Другое дело, что требуется исследование и анализ конкретных потребностей, их взаимозависимости с интересами и законными интересами, соответствующими субъективными правами.

Углубляться в рамках данной работы в вопрос о природе потребностей не представляется нам целесообразным, поэтому кратко отметим, что основные позиции представлены тремя группами. Первая – потребность – явление субъективное (часто высказывают представители психологических наук, однако поддерживает и ряд цивилистов). Показательно в связи с этим высказывание О. А. Красавчикова о том, что потребность – это всегда внутренняя пружина, побуждающая человека к действиям [5, с. 54]. Вторая – потребность – всегда объективное явление. Ярким сторонником данной позиции выступает практически единственный цивилист, который исследовал понятие имущественных потребностей на глубоком научном уровне – Н. А. Баринов. Третья точка зрения (которая также имеет свои «внутренние течения») указывает, что потребность – это сочетание объективного и субъективного. Присоединяясь к позиции об их объективной природе, уточним один важный момент. Объективный характер потребностей всегда объяснялся тем, что потребности формируются не на пустом месте, зависят от экономической составляющей, предопределены существующими объективными условиями жизни. Субъективный же момент связывался с тем, что все потребности должны осознаваться субъектом, иначе для него они потребностями являться не будут. Правильнее, на наш взгляд, оценивать объективный и субъективный моменты с других позиций.

Субъективное осознание индивидом собственной потребности означает формирование у него соответствующего интереса. Если же субъект осознает, что с точки зрения общеустановленных критериев определенная ситуация трактуется как потребность, но данный конкретный субъект не считает нужным такую ситуацию изменять, то это означает, что для него она потребностью не является. Таким образом, индивидуальной потребности не существует, а существует лишь интерес соответствующего субъекта. О потребности можно говорить только как об объективной категории, которую можно назвать общественной потребностью, которая существует вне зависимости от ее субъективной оценки конкретным человеком. При этом оценка удовлетворения (реализации) потребностей может быть как объективной, так и субъективной.

В специальной литературе существуют различные определения потребностей.

Потребности часто определяются через понятия интерес, нужда, привычка. Социологи определяют ее через термин «состояние» [4, с. 28], отдельные цивилисты – через понятие «отношение» [1, с. 22]. Однако сведение потребностей только к субъективной характеристике не представляется нам правильным по ранее высказанным соображениям. Нельзя согласиться и с отождествлением потребностей и интереса, поскольку последний имеет собственное содержание, а нужда – это один из видов потребностей. Вызывает возражение и точка зрения о рассмотрении потребностей через понятие «отношения». Соглашаясь с утверждением, что отношение – это связь, а общественное отношение – это только такая связь, «которая возникает в процессе и в результате социальной деятельности» [9, с. 80], заметим, что Н. А. Баринов, обосновывая позицию о характеристике потребности в качестве отношений, допустил одновременное рассмотрение нескольких явлений: потребности, их реализацию (удовлетворение), потребности индивида и общественные потребности, отношение и общественное отношение [1, с. 21–22]. Безусловно, что реализация потребностей и интересов, их удовлетворение невозможно вне рамок общественных отношений [8, с. 8, 18], однако саму потребность и сформировавшийся на ее основе интерес нельзя считать отношением.

Вполне логичным выглядит следующее утверждение: индивидуальная жилищная потребность – это потребность иметь жилье. Исходя из этого, объектом потребности и интереса должно выступать жилое помещение, приобретение (в широком смысле) которого должно считаться удовлетворением жилищной потребности. Вместе с тем, полагаем, что характеристика жилищной потребности в таком виде является, во-первых, достаточно поверхностной, а во-вторых, не раскрывает в полной мере все грани анализируемого явления. Указанное значение жилищной потребности можно охарактеризовать как потребность в широком смысле: неважно, зачем лицу данное благо необходимо, единственным критерием выступает необходимость в жилье. Вместе с тем жилищной потребностью в узком смысле должна считаться не потребность в материальном благе, а «потребность в проживании». Таким образом, если лицо приобретает жилое помещение для того, чтобы вложить денежные средства, не собираясь использовать его для собственного проживания и проживания членов своей семьи – то перед нами лишь жилищная потребность в широком смысле, а вот жилищная потребность в истинном (узком) значении этого слова – отсутствует. Подобное понимание жилищной потребности позволяет достаточно четко проводить разграничение между нормами различных отраслей права, регулирующих отношения в данной сфере, в первую очередь, между гражданским и жилищным правом. Так, для удовлетворения жилищной потребности в широком смысле (как обладание материальным благом) не требуется особого правового инструментария, для этого достаточно веками разработанной системы норм гражданского законодательства в части купли-продажи, мены, залога и т. п. Для удовлетворения жилищной потребности в узком смысле слова (как потребности в проживании) требуется специфическая регламентация, выразившаяся на сегодняшний момент в формировании самостоятельного жилищного законодательства.

Следующий шаг – определение места жилищной потребности в разработанных классификациях потребностей. Классически такая потребность считается материальной (а не духовной или социальной), связанной с обеспечением средств к существованию (а не к группе потребностей, связанной со всесторонним развитием личности), естественно-исторической (а не потребность преимущественно духовная и потребность материальная и духовная одновременно). Таким образом, потребность в жилище трактуется как самая элементарная физиологическая потребность (наряду с пищей и одеждой), которая возникает у человека с момента его появления в качестве биологического вида [4, с. 31–34]. Вместе с тем в современном мире жилищная потребность перестала быть элементарной необходимостью, не может рассматриваться только как желание уберечься от холода и иных природных неудобств. В жилище проходит большая часть жизни человека, его личная и семейная жизнь, наличие достойного жилья является одной из основных характеристик социального статуса человека, по которой происходит оценка его успешности и т. д. В этой связи жилищная потребность должна характеризоваться большим преобладанием в ней социального, а не биологического. Следствием такого подхода является, в частности, выделение разумных и неразумных потребностей.

Выделение разумных и неразумных, или рациональных и нерациональных

потребностей можно считать традиционным взглядом ученых всех направлений, занимающихся вопросами потребностей. Критерием же подобных классификаций, например в социологических науках, выступает «соответствие потребностей личности тем или иным нормам, существующим в обществе» [3, с. 49]. Так что же здесь первично – норма права, содержание которой изначально подразумевает разумность закрепленных в ней положений, или потребность, разумность которой должна предопределять норму права? В существующих теоретических воззрениях преобладает первая позиция – закрепленное нормой права правило изначально разумно. Так, неразумные потребности делят на две группы: неразумные по существу и неразумные в данный исторический период времени. Примером второй группы норм является потребность в 15 кв. м жилья на человека, при установленных в советское время 9 кв. м. [4, с. 37].

Перед содержательной характеристикой данного вопроса будет нелишним заметить, что о разумных потребностях много говорили и советские цивилисты [7, с. 125–126]. Однако их подход к разумности потребностей был однобоким – практически все объяснялось через призму «ответственности» советского человека, который должен был осознавать, что разумно лишь то, что может дать тебе государство. На основании этого вырабатывались концепции необходимости формирования у советских людей только разумных потребностей, этим объяснялась и борьба с нетрудовыми доходами.

В основу разработки теории разумных потребностей был положен идеологический постулат – «трудящиеся граждане могут ставить вопрос об удовлетворении их потребностей... исходя из разумно возможного, реального, из того, чем общество располагает, которое не может дать больше, чем оно производит» [4, с. 37]. Таким образом, разумные потребности трактовались узконаправленно: 1) разумные потребности объяснялись только через экономический критерий – возможности государства; 2) только государство выступает «мерилом» разумных потребностей, устанавливая в нормах права определенные их критерии.

Желание обладать объектом для проживания всегда является разумным. Причем как с точки зрения индивидуальной потребности (она изначально всегда разумна, поскольку является отображением личностных характеристик субъекта и его внутренних ощущений), так и общественной потребности. Однако оценить свою потребность (как разумную или нет) лицо может только с точки зрения объективных факторов. Объективно существующие критерии дают основание для квалификации потребности индивида в качестве разумной или нет.

Безусловно, на первый план выходит позиция законодателя, оттолкнувшись от которой, можно попытаться выяснить, сформировалась разумная или неразумная потребность. При этом следует обратить внимание на два момента.

1. Если законодатель запрещает удовлетворение потребности путем введения негативных последствий, связанных с ее удовлетворением, то перед нами пример неразумной потребности.

Однако, как представляется, неразумная потребность – это необязательно потребность, реализация которой недопустима законом. Так, потребность курить всегда приводится в качестве примера неразумной потребности. Однако на ее удовлетворение работает множество компаний, получающих миллиардные прибыли. Ее видимая объективная неразумность перечеркивается субъективным осознанием данной потребности и формированием интереса в ее удовлетворении, который на законодательном уровне трансформируется в соответствующее субъективное право на приобретение сигарет. Иначе говоря, государство объективно признает существование такой потребности, что могло бы дать основание для квалификации ее в качестве разумной. Однако все государства в мире предпринимают попытки борьбы с данной потребностью, что выражается в различных ограничительных мерах, т. е. в ряде случаев закон не может бороться с неразумной потребностью запретом в ее удовлетворении (под страхом ответственности). Это не дает основания для квалификации такой потребности в качестве разумной, хотя большинство неразумных потребностей квалифицируется именно как преступления или правонарушения (вводится прямой запрет на их удовлетворение). Иллюстрацией этого в жилищной сфере советского периода может быть установленный запрет на приобретение в собственность жилого помещения площадью больше, чем определенно в законе. Сегодня в отношении жилых помещений таких требований нет, значит, можно констатировать, что желание иметь жилые помещения любого размера (количественный критерий) и любого

технического состояния (качественный критерий) само по себе является разумным.

2. Неразумная потребность — это такая потребность, для удовлетворения которой избираются ошибочные (но в целом разрешенные) пути и способы ее удовлетворения.

Соответственно, необходимость в приобретении жилого помещения любых размеров и любого качества — это разумная потребность, поскольку существует большое количество соответствующих правовых средств, благодаря которым нужный результат может быть достигнут. В силу этого считать желание иметь жилье площадью в 25 кв. м на одного человека при установленных органом местного самоуправления 15 кв. м неразумной потребностью без конкретизации допустимых законом способов его удовлетворения неправильно. Другое дело, если такая потребность связана с избранием ошибочного способа ее удовлетворения — получение жилья такой площади именно от государства, что делает такую потребность неразумной.

Следовательно, основным критерием разумности или неразумности потребности является то, что потребность гипотетически может быть удовлетворена в рамках действующего законодательства и без его нарушения (т. е. существуют законные приемы и способы). С точки зрения жилищной потребности следует заметить, что значение подобного деления в настоящее время видится лишь с позиции оценки «ожиданий населения» и прогнозов государственной социальной политики в данной области отношений.

Следующий, немаловажный аспект жилищной потребности связан со способом ее удовлетворения. В юридической литературе нет ярко выраженной полемики по этому вопросу, хотя очевидно наличие двух основных позиций. Одна, наиболее распространенная, заключается в том, имущественные потребности обеспечиваются различными гражданско-правовыми средствами [1, с. 60 и далее]. Другая точка зрения представлена мнением О. А. Красавчикова, который, затрагивая вопросы об удовлетворении потребностей, поддерживает высказанное К. Марксом утверждение, о том, что любая потребность удовлетворяется только конкретной вещью, а не теми отношениями, в которые вступает лицо. Причем лица, предоставляющие жилые помещения (в частности, органы государственной власти), не могут непосредственно удовлетворить жилищные потребности, а лишь обеспечивают, доставляют определенные материальные блага, которыми и удовлетворяются известные потребности граждан [5, с. 53–54].

Бесспорно (и с этим согласны все), что конечным результатом удовлетворения жилищной потребности выступает фактическое обладание конкретным жилым помещением. Однако для более четкого выражения собственной позиции позволим себе высказать несколько соображений по этому поводу.

Во-первых, предоставление (или приобретение) жилого помещения не всегда может рассматриваться как удовлетворение жилищной потребности. Это связано, с несколькими обстоятельствами. Так, человек может приобрести жилое помещение, не отвечающее его запросам и желаниям, а только то, которое ему доступно по финансовым соображениям; предоставленное по договору социального найма жилое помещение может не подходить по месту его расположения (известно, что законодательство устанавливает одно требование — это нахождение жилого помещения в черте соответствующего населенного пункта). То есть жилое помещение есть, а жилищная потребность остается неудовлетворенной (в первую очередь, с субъективной стороны, хотя возможно и с объективной тоже).

Во-вторых, указанное выше предложение о разграничении понимания жилищной потребности в двух смыслах предопределяет и дальнейшую характеристику удовлетворения потребности. Так, если рассматривать жилищную потребность в широком смысле, то удовлетворить ее, на первый взгляд, может только сам объект, само жилое помещение. Однако удовлетворение потребности, как и сама потребность, может быть как объективным, так и субъективным. И в этой связи для самого лица важно не только объективное наличие жилого помещения, но и конкретное субъективное право, благодаря которому у него возникнут возможности использовать его в соответствии с теми целями, которые оно перед собой ставило, удовлетворяя свою потребность. То есть в этом случае жилищная потребность удовлетворяется самим объектом на соответствующем праве.

Если же рассматривать жилищную потребность в узком смысле, то дальнейшая цепочка выглядит так: потребность в проживании — (а значит) потребность в субъективном праве, где одним из правомочий выступает возможность пользования (проживания) — потребность удовлетворяется осуществлением данного права (фактическим проживанием).

В связи с этим ответ на вопрос, что же все-таки удовлетворяет жилищную потребность (в узком смысле) – правовые средства или сам объект – должен быть следующим. Жилищная потребность удовлетворяется и не объектом (жилым помещением) самим по себе, и не конкретным субъективным правом на жилое помещение, а фактом его использования для проживания (осуществлением права).

Рассматривая вопрос об удовлетворении жилищной потребности с субъективной и объективной точки зрения, следует отметить следующий момент. Внешняя оценка факта удовлетворения жилищной потребности должна выражаться в определенных, нормативно установленных, минимальных стандартах к самому жилому помещению, а также применительно к правовому основанию проживания в жилом помещении. При исследовании объективной оценки качества и размера самого жилого помещения необходимо обратиться к исследованиям в области прав на достойное человеческое существование (в России одним из основоположников данного права можно считать П. И. Новгородцева, который в одной из своих работ ратовал, в первую очередь, за его провозглашение [7, с. 321–327]). В наше время продолжается серьезная научная работа по исследованию содержания данного права [2, 174 с.; 10, 152 с.]). Более сложным выглядит поиск ответа на вопрос о том, осуществление какого субъективного права на жилое помещении следует считать удовлетворением жилищной потребности. Ответ на него требует развернутой аргументации, поэтому лишь коротко отметим, что наша позиция сводится к следующему: самый простой (и отчасти справедливый) способ ответа на данный вопрос кроется в срочности или бессрочности оснований проживания в жилье (т. е. те основания, которые носят временный характер, не могут рассматриваться в качестве надлежащего способа удовлетворения жилищной потребности, тогда как проживание на бессрочной основе дает основание для рассмотрения их в качестве такового). Практика последних лет дает немало примеров, когда подобные критерии перестают работать (например, статус членов семьи собственника и многие другие). Поэтому временность и постоянность проживания в жилом помещении должны быть дополнены еще одним объективным критерием, в качестве которого должна выступить стабильность (не по срокам, а по существу) в проживании в жилом помещении. Любое основание проживания, которое избирает гражданин по своему усмотрению, должно давать ощущение защищенности, стабильности проживания, даже если оно ограничено определенным сроком.

Проблема формирования и удовлетворения жилищной потребности далеко не ограничивается теми вопросами, которые были затронуты. Необходимость научного обоснования разумных жилищных потребностей, выработки и оценки изменяющихся жилищных потребностей и многие иные нерешенные аспекты лишь подтверждают надобность их дальнейшего изучения.

1. Баринов Н. А. Имущественные потребности и гражданское право / под ред. Ю. Х. Калмыкова – Саратов: изд-во Сарат. ун-та, 1987. – 191 с.
2. Гурлев А. В. Право человека на достойную жизнь как основная ценность социального государства (теоретико-правовой аспект). Дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. – СПб, 2001. – 174 с.
3. Иванчук Н. В. Потребности социалистической личности. – М. : Мысль, 1986. – 192 с.
4. Иванчук Н. В. Социологические проблемы изучения потребностей : курс лекций. – Свердловск, 1975. – 135 с.
5. Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права [Текст] / О. А. Красавчиков / Избранные труды: в 2 т. Т. 2. – М. : Статут, 2005. – 494 с. (Классика российской цивилистики).
6. Маслов В. Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР. – Харьков: Изд-во Харьковского ун-та, 1968. – 320 с.
7. Новгородцев П. И. Сочинения / сост. вступ. статьи и прим. М. А. Колерова, Н. С. Плотникова. – М. : Раритет, 1995. – 448 с.
8. Субочев В. В. Законные интересы [Текст] / В. В. Субочев / под ред. А. В. Малько. – М.: Норма, 2008. – 496 с.
9. Ткаченко Ю. Г. Методологические вопросы теории правоотношений. – М.: Юрид. лит-ра, 1980. – 176 с.
10. Чепурин В. В. Право человека на достойную жизнь и состояние его осуществления в современном российском обществе (теоретико-правовой анализ) [Текст] В. В. Чепурин. Дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. – Владимир, 2005. – 152 с.