

Ограниченные вещные права на жилое помещение в российском и зарубежном гражданском праве

Аннотация. Право на жилище является важным и общепризнанным. В зарубежных странах для обеспечения реализации права на жилище, помимо права собственности, предусмотрены иные ограниченные вещные права, на основании которых граждане могут владеть и пользоваться жилыми помещениями. В статье рассмотрены ограниченные вещные права на жилое помещение во Франции, в Италии, Германии, Швейцарии, Австрии и России. Установлено, что в законодательстве перечисленных зарубежных стран закреплено вещное право пользования жилым помещением, которое, являясь разновидностью узуфрукта (личного сервитута), обладает такими видовыми признаками, как особенность объекта (к которому относится жилое помещение), управомоченного субъекта (которым может быть только физическое лицо), а также целевым характером (указанное право устанавливается для проживания в жилом помещении ради личных нужд и нужд своей семьи).

В России существуют проблемы правового регулирования отношений пользования жилыми помещениями членами семьи собственника и бывшими членами семьи собственника, давшими согласие на приватизацию, которые вызывают сложности на практике и многочисленные споры в доктрине. В результате анализа предлагаемых изменений гражданского и жилищного законодательства сделан вывод, согласно которому обсуждаемые нововведения не способны разрешить существующие проблемы и противоречия.

Представлено предложение о закреплении в гражданском законодательстве такого ограниченного вещного права, как право пользования жилым помещением, представляющего собой разновидность узуфрукта, которое объединит в себе все существующие вещные права на жилые помещения. Сформулирована правовая конструкция права пользования жилым помещением, изложено его содержание, основания возникновения и прекращения.

Ключевые слова: вещное право; жилое помещение; ограниченное вещное право на жилое помещение; право пользования жилым помещением; личный сервитут; узуфрукт; социальный узуфрукт; хабитация; право членов семьи собственника; право бывших членов семьи собственника.

Для цитирования: Климанова Д. Д. Ограниченные вещные права на жилое помещение в российском и зарубежном гражданском праве // Lex russica. — 2021. — Т. 74. — № 3. — С. 16–26. — DOI: 10.17803/1729-5920.2021.172.3.016-026.

© Климанова Д. Д., 2021

* Климанова Дарья Дмитриевна, кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры семейного и жилищного права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

Садовая-Кудринская ул., д. 9, г. Москва, Россия, 125993

ddklimanova@msal.ru

Limited Proprietary Rights to Residential Premises in Russian and Foreign Civil Law

Darya D. Klimanova, Cand. Sci. (Law), Senior Lecturer, Department of Family and Housing Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
ul. Sadovaya-Kudrinskaya, d. 9, Moscow, Russia, 125993
ddklimanova@msal.ru

Abstract. The right to housing is important and universally recognized. In foreign countries, in order to ensure the realization of the right to housing, in addition to the right of ownership, other limited proprietary rights are provided granting citizens with the right to own and use residential premises. The paper considers the limited proprietary rights to residential premises in France, Italy, Germany, Switzerland, Austria and Russia. It is established that the legislation of the abovementioned foreign countries enshrines real rights to use the residential premise, which, being a kind of usufruct (personal servitude), possesses specific features. They are facility feature (which includes residential premises), the authorized entity (which allows for a natural person) only, as well as the purposive character (this sets the right to stay in the residential premises for personal needs and the needs of his family).

In Russia, there are problems of legal regulation of relations between the use of residential premises by members of the owner's family and former members of the owner's family who gave consent to privatization, which cause difficulties in practice and numerous disputes in the doctrine. The outcomes of the analysis of the proposed changes in civil and housing legislation make it possible to conclude that the discussed innovations are not able to solve the existing problems and contradictions.

The author proposes to consolidate in civil legislation such a limited real right as the right to use residential premises, which is a kind of usufruct, which will combine all existing real rights to residential premises. The legal structure of the right to use residential premises is formulated, its content, the grounds for its occurrence and termination are set out.

Keywords: property right; residential premises; limited property right to residential premises; right to use residential premises; personal easement; usufruct; social usufruct; habitation; right of the owner's family members; right of the owner's former family members.

Cite as: Klimanova DD. Ogranichennye veshchnye prava na zhiloe pomeshchenie v rossiyskom i zarubezhnom grazhdanskom prave [Limited Proprietary Rights to Residential Premises in Russian and Foreign Civil Law]. *Lex russica*. 2021;74(3):16-26. DOI: 10.17803/1729-5920.2021.172.3.016-026. (In Russ., abstract in Eng.).

Право на жилище является важным и общепризнанным на международном уровне, оно закреплено, например, в ст. 25 Всеобщей декларации прав человека¹, ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах², ст. 31 Европейской социальной хартии³. Жилое помещение обладает высокой ценностью не только потому, что оно необходимо каждому человеку для удовлетворения потребности в жилье и реализации права на жилище, но и потому, что строительство нового жилья и поддержание в надлежащем состоянии существующего является трудоемким и дорогостоящим процессом.

Во многих зарубежных странах для обеспечения реализации права на жилище помимо права собственности предусмотрены иные ограниченные вещные права, на основании которых граждане могут владеть и пользоваться жилыми помещениями.

Франция. В законодательстве Франции предусмотрено такое вещное право, как право проживания в жилом помещении, которое представляет собой разновидность usufructa. Право проживания в жилом помещении закреплено в книге второй Французского гражданского кодекса⁴ (далее — ФГК) «Об имуществе и о различных видоизменениях

¹ Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // СПС «КонсультантПлюс».

² Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-м пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Европейская социальная хартия (пересмотренная) (принята в г. Страсбурге 03.05.1996) // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. В. Н. Захватаева. М. : Инфотропик Медиа, 2012 С. 210–211.

собственности», титуле III «Об узифрукте, о праве пользования и праве проживания в жилом помещении», главе II «О праве пользования и праве проживания» (ст. 625–636), к указанным нормам субсидиарно применяются нормы об узифрукте (ст. 578–624 ФГК).

Французский законодатель прямо не называет субъектов, в пользу которых устанавливается право проживания в жилом помещении. Однако путем толкования можно сделать вывод, что к ним относятся физические лица, которые могут реализовывать указанное право вместе со своей семьей (ст. 632 ФГК). Объектом права проживания французский законодатель называет жилое помещение⁵. Рассматриваемое вещное право возникает и прекращается, как узифрукт, устанавливается на тот же срок. Важной особенностью указанного права является то, что его содержание определяется соглашением сторон, а не законом. Однако если стороны не договорились об объеме указанных прав, то лицо, имеющее право проживания: 1) должно вести себя как рачительный хозяин (ст. 627 ФГК), то есть так же, как вел бы себя собственник по отношению к своей вещи; 2) имеет право жить в нем со своей семьей (ст. 632 ФГК); 3) не может уступить или передать в наем свое право на вещь другому лицу (ст. 634 ФГК).

Таким образом, предусмотренное в законодательстве Франции ограниченное вещное право — право проживания в жилом помещении — устанавливается на жилое помещение, имеет личный (не предусмотрена возможность уступки или отчуждения), потребительский, а не коммерческий характер (устанавливается для личных, семейных нужд), имеет диспозитивное содержание (предусмотренное в ФГК на случай, если стороны не предусмотрели его самостоятельно).

Италия. В Гражданском кодексе Италии⁶ (далее — ИГК) наряду с правом собственности и иными ограниченными вещными правами существует право проживания в жилом помещении. Отметим, что это право очень сходно

с французским правом проживания в жилом помещении. Положения об этом праве содержатся в гл. II «Право пользования и право проживания в жилом помещении» ИГК (ст. 1021–1026), которая следует сразу после главы об узифрукте, кроме того, согласно ст. 1026 ИГК, к рассматриваемому ограниченному вещному праву субсидиарно применяются положения об узифрукте, что позволяет сделать вывод о том, что это право представляет собой разновидность узифрукта, как и во французском праве.

Управомоченным субъектом права проживания в жилом помещении является физическое лицо, которое может проживать в помещении вместе со своей семьей, включая детей, родившихся после возникновения права проживания, признанных внебрачных детей, усыновленных детей, а также домашний персонал (ст. 1023 ИГК). Право проживания в жилом помещении является личным правом, итальянский законодатель прямо запрещает его уступку или отчуждение (ст. 1024 ИГК). Итальянским законодателем предложена довольно скудная регламентация содержания рассматриваемого права, ограниченная указанием на то, что управомоченное лицо может жить или пользоваться жилым помещением в соответствии со своими потребностями и потребностями своей семьи. Если право распространяется на весь объект недвижимости, то управомоченное лицо обязано нести расходы по ремонту жилого помещения, а также оплачивать коммунальные расходы за пользование жильем. Если право управомоченного лица распространяется на часть жилого помещения, то оно несет перечисленные выше расходы пропорционально занимаемой площади (ст. 1025 ИГК).

Германия. Германский законодатель предусмотрел специальное ограниченное вещное право — право длительного пользования жилым помещением⁷, положения о котором содержатся в кн. III «Вещное право», разд. V «Сервитуты», гл. III «Ограниченный личный сервитут», § 1093 Германского гражданского

⁵ К жилым помещениям французский законодатель относит: квартиры в многоквартирном доме; комнаты в общежитиях; квартиры в домах с умеренной квартирной платой (для малоимущих семей); квартиры, предназначенные для аренды; коллективные, индивидуальные, городские, сельские жилые помещения (ст. 411-1 Кодекса строительства и жилья) (см.: Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В. В. Залесский. М.: Норма, 2009. С. 301).

⁶ Codice Civile online // URL: <https://www.codice-civile-online.it/codice-civile/articolo-1022-del-codice-civile> (дата обращения: 28.10.2020).

⁷ Германским законодателем предусмотрены различные права, на основании которых граждане могут пользоваться жилыми помещениями. Помимо права длительного пользования жилым помещением,

уложения⁸ (далее — ГГУ), а также в Законе о жилищной собственности от 15.03.1951⁹ (далее — Закон о жилищной собственности). При анализе права длительного пользования жилым помещением необходимо помнить о том, что «жилищная собственность» в Германии рассматривается как разновидность общей долевой собственности на земельный участок, строения здесь являются составными частями земельных участков; собственность на квартиру не может быть обременена без соответствующих изменений в режиме общей собственности на земельный участок и общее имущество дома¹⁰. Право длительного пользования жилым помещением является разновидностью ограниченного личного сервитута. Рассматриваемое право возникает в том же порядке, что и другие обременения земельного участка (§ 873 ГГУ); основания для прекращения этого права также не имеют специфики (§ 901, 1061, 1064 ГГУ). Как во французском и итальянском законодательстве, а также исходя из особого целевого назначения права длительного пользования жилым помещением, управомоченным субъектом выступает физическое лицо, которое может разместить в квартире семью, домашний персонал и иных лиц, необходимых для ухода за жилым помещением (абз. 2 § 1093 ГГУ). Объектом рассматриваемого права, согласно § 1093 ГГУ, является здание или часть здания, а также сооружения и приспособления, которыми имеют право пользоваться остальные жильцы; в § 32 Закона о жилищной собственности конкретизируется, что право длительного пользования может устанавливаться только на изолированное жилое помещение. Право длительного пользования жилым помещением отличается тем, что, во-первых, это право может отчуждаться, передаваться по наследству, однако не может передаваться под условием (абз. 1 § 33 Закона о жилищной собственности). Во-вторых, управомоченное лицо может также пользоваться предназначенными для общего использования частями, принадлежностями, оборудованием здания и земельным участком

(абз. 2 § 33 Закона о жилищной собственности). В-третьих, в соглашении об установлении права длительного пользования жилым помещением стороны могут самостоятельно предусмотреть вид и объем пользования; урегулировать вопросы поддержания в надлежащем состоянии и ремонта относящихся к праву длительного пользования жилой площадью частей здания, вопросы страхования здания и его восстановления в случае разрушения; установить обязательства управомоченного лица по публично-правовым и частноправовым платежам за земельный участок, а также право собственника при наличии определенных условий требовать обеспечения.

В § 32 Закона о жилищной собственности устанавливается право на возврат имущества, в соответствии с которым пользователь обязуется при наступлении определенных условий перенести право длительного пользования на собственника земельного участка или указанное им третье лицо. Необходимо отметить, что согласно § 889 ГГУ такой перенос и, следовательно, совпадение пользователя и собственника в одном лице не будет основанием прекращения права длительного пользования жилым помещением.

Итак, право длительного пользования жилым помещением в Германии представляет собой разновидность личного сервитута, его объектом является изолированное жилое помещение, управомоченным субъектом — физическое лицо, рассматриваемое право не носит личного характера (в отличие от того, как это установлено во Франции и Италии), закон устанавливает диспозитивный характер содержания и объема права длительного пользования жилым помещением, большую часть прав и обязанностей субъекты могут предусмотреть самостоятельно в соглашении.

Швейцария. В гражданском праве Швейцарии установлено ограниченное вещное право проживания в жилом помещении, которое является разновидностью узуфрукта (узуфрукт же, как и в Германии, представляет собой вид

которое является вещным по своей правовой природе, существует также право «срочного» пользования, которое устанавливается договорами найма, аренды и имеет обязательстванно-правовую природу.

⁸ Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. 4-е изд., перераб. М. : Инфотропик Медиа, 2015.

⁹ Закон о праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью от 15.03.1951 (BGBl. I S. 175, 209) // URL: <https://faq.germany.ru/wohnung.db/items/14.html?op> (дата обращения: 21.12.2020).

¹⁰ См. об этом: Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017. С. 180.

личных сервитутов), так как, во-первых, нормы, регулирующие рассматриваемые отношения, содержатся в кн. IV «Вещное право», разд. II «Ограниченные вещные права на недвижимое имущество», гл. II «Узуфрукт и иные личные сервитуты», ст. 776–778, которые представлены сразу после норм об узуфрукте; во-вторых, к регулированию отношений по проживанию в жилом помещении в субсидиарном порядке применяются нормы об узуфрукте (абз. 3 ст. 776 Гражданского кодекса Швейцарии¹¹ (далее — ГКШ)). В Швейцарии право собственности на жилые помещения существует в виде «этажной собственности», которая считается разновидностью общей долевой собственности¹². Объектом долевой собственности управомоченных лиц является земельный участок и здания на нем, а не индивидуальная квартира. Поэтому объектом права пользования жилым помещением ГКШ называет здание или его часть (ст. 776 ГКШ). Традиционно, опираясь на цели установления рассматриваемого вещного права, управомоченным субъектом называют физическое лицо, которое по общему правилу может проживать в помещении вместе со своей семьей и домашним персоналом, если только стороны не договорились об одиночном проживании. В Швейцарии, как и во Франции и в Италии, право пользования жилым помещением носит личный характер и не может быть ни уступлено, ни передано по наследству (абз. 2 ст. 776 ГКШ).

Содержание права пользования жилым помещением включает в себя возможность пользоваться жильем в объеме, необходимом для удовлетворения личных нужд пользователя (ст. 777 ГКШ). Если пользователь занимает все помещение, то он несет все расходы, связанные с его обслуживанием, если часть — то пропорциональной занимаемой части, остальную часть расходов несет собственник жилого помещения (ст. 778 ГКШ).

Австрия. В австрийском праве наряду с ограниченными вещными правами — сервитутом и узуфруктом — закреплен также жилищный сервитут. В § 521 Австрийского гражданского

уложения¹³ (далее — АГУ) устанавливается, что в зависимости от объекта использования и содержания жилищного сервитута рассматриваемые отношения будут квалифицироваться как сервитут или как узуфрукт (который в австрийском праве, как в германском и швейцарском праве, является разновидностью личного сервитута). Так, согласно § 521 АГУ, если жилищный сервитут устанавливается на часть здания и используется исключительно для проживания в пределах удовлетворения потребностей пользователя, такое вещное право представляет собой сервитут использования жилого здания. Если же право устанавливается на все жилые части здания, без ограничений в пользовании (то есть не только для удовлетворения личных потребностей пользователя в проживании), то такое право является узуфруктом жилого здания. В зависимости от квалификации вещного права как сервитута или узуфрукта жилого здания регулируются отношения между пользователем и собственником жилого помещения. Отметим, что, в отличие от рассмотренных ранее примеров вещных прав на жилые помещения в других странах, австрийский законодатель умалчивает о том, является ли данное право личным или оно может быть передано третьим лицам, может ли пользователь проживать в жилом помещении один или с семьей, и если с семьей, то в каком составе (как это подробно установлено во Франции и в Италии). Австрийский законодатель лишь устанавливает дополнительное императивное правило, согласно которому собственник сохраняет право распоряжаться всеми нежилыми частями дома, а также он всегда имеет право осуществлять надзор над своим домом (§ 522 АГУ).

Таким образом, проанализировав конструкции вещного права на жилое помещение во Франции, в Италии, Германии, Швейцарии и Австрии, видим, что во всех перечисленных странах закреплено сходное право пользования жилым помещением (хабитация), которое берет свое начало в римском праве¹⁴. Управомоченным субъектом во всех странах может быть только физическое лицо,

¹¹ Das Portal der Schweizer Regierung. URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/202001010000/210.pdf> (дата обращения: 30.10.2020).

¹² См. подробнее: Суханов Е. А. Указ. соч. С. 182.

¹³ Всеобщий гражданский кодекс Австрии : пер. с нем. М. : Инфотропик Медиа, 2011.

¹⁴ В римском праве к разновидностям личных сервитутов относились: узуфрукт (*usufructus*) — право пользования чужой вещью с возможностью извлекать из нее плоды с сохранением самой субстанции вещи; право пользования (*usus*) — право пользования чужой вещью с ограниченной возможностью или без

объектом — жилое помещение, которым можно пользоваться только для удовлетворения жилищных потребностей — своих и своей семьи. В большинстве рассмотренных стран (Франция, Италия, Швейцария) данное право носит личный характер, не может быть уступлено или передано по наследству, в Германии же законодатель допускает передачу права проживания третьим лицам. Как правило, содержание указанного права регулируется достаточно диспозитивно, законодатели лишь ограничиваются кратким перечнем возможных прав и обязанностей собственника и пользователя, предоставляя субъектам возможность самостоятельно их определять. Почти во всех странах право проживания в жилом помещении представляет собой разновидность usufructa, видовыми признаками права проживания являются: 1) особенность объекта — жилое помещение; 2) особенность субъекта — физическое лицо; 3) целевой характер — проживание. Австрийский законодатель, в отличие от других, определяет пользование жилым помещением как вид usufructa или сервитута — в зависимости от того, распространяется оно на все жилое помещение или на его часть.

Россия. К числу ограниченных вещных прав на жилые помещения российским законодателем отнесены следующие:

- право пользования жилым помещением, предоставленное по завещательному отказу (п. 2 ст. 1137 Гражданского кодекса РФ; ст. 33 Жилищного кодекса РФ);
- право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного

содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ; ст. 34 ЖК РФ);

- право пользования жилым помещением членами семьи собственника входит в перечень вещных прав на жилые помещения в соответствии с законодательным изложением, так как и в ГК РФ, и в ЖК РФ положения о рассматриваемом праве содержатся в главах о праве собственности и других вещных правах. Кроме того, до изменений ст. 292 ГК РФ, вступивших в силу 1 января 2005 г.¹⁵, право членов семьи собственника обладало таким важным признаком ограниченного права, как следование за вещью¹⁶. Однако после указанных изменений, по мнению большинства ученых, утратив признак следования, это право утратило и вещно-правовой характер¹⁷;
- не указано в законе, но обладает признаками ограниченного вещного права право пользования приватизированным жилым помещением бывшими членами семьи собственника. Если в момент приватизации члены семьи лица, приватизировавшего жилое помещение, имели равные права пользования жилым помещением и отказались от приватизации, то они сохраняют право пользования им, даже в случае прекращения семейных отношений, что является исключением из правила о прекращении права пользования жилым помещением при смене собственника¹⁸. Верховный Суд РФ постановил, что такое право является бессрочным, самостоятельным и должно учитываться при переходе

возможности извлечения плодов; право проживания в чужом доме (habitatio) — право проживать в чужом доме или сдавать его в наем, право владения чужими рабами (operae servorum vel animalium) — пожизненное право на пользование чужими рабами или животными (см.: Римское частное право : учебник / В. А. Краснокутский, И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский [и др.] ; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М. : Юрист, 2004).

¹⁵ Речь идет об изменениях, введенных Федеральным законом от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

¹⁶ Теперь в соответствии с п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилое помещение к другим лицам является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если законом не установлено иное.

¹⁷ См.: Самойлов Е. И. Видовой признак ограниченных вещных прав граждан на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2018. № 5 ; Суханов Е. А. Указ. соч. С. 221.

Однако есть и сторонники позиции, согласно которой право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника все же является вещным (см. об этом.: Гражданское право : учебник : в 2 т. / С. С. Алексеев, О. Г. Алексеева, К. П. Беляев [и др.] ; под ред. Б. М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2018 ; Ахметьянова З. А. Вещное право : учебник. М. : Статут, 2011).

¹⁸ Рассматриваемое правило содержится в ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

права собственности на жилое помещение к другому лицу¹⁹ (оно следует за вещью), а значит, является вещным по своей правовой природе²⁰. Отметим, что неопределенность в законодательстве рассматриваемого права, отсутствие положений о необходимости его регистрации представляет собой серьезную проблему на практике, так как вызывает многочисленные споры в российских судах²¹ и является основанием для обращений в Европейский Суд по правам человека. Так, ЕСПЧ в решении по делу «Копыток (Kopytok) против Российской Федерации»²² установил, что существующее законодательное регулирование не дало возможности заявителю узнать об обременении ее права собственности правами третьих лиц, так как не предусмотрено регистрации права пользования жилым помещением лицами, не воспользовавшимися приватизацией. Конституционный Суд в постановлении от 24.03.2015 № 5-П²³ обращал внимание законодателя на необходимость урегулировать правовое положение членов семьи прежнего собственника жилого помещения и выработать правовой механизм, обеспечивающий прозрачность информации о правах третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения.

Таким образом, отсутствием системы вещных прав на жилые помещения обусловлена необходимость внести изменения в законодательство для устранения противоречий, пробелов и формирования прозрачности существования вещных прав на жилые помещения для всех участников гражданского оборота.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации²⁴ (далее — Концепция) обосновывалось, что право пользования жилым помещением членами семьи собственника, а также право пользования жилым помещением лица, давшего согласие на приватизацию, но не участвовавшего в ней, должны трансформироваться в такое вещное право, как социальный узупфрукт. Многие авторы подчеркивали, что институт социального узупфрукта решит правовую неопределенность относительно права пользования жилым помещением членами семьи собственника²⁵. Однако, **во-первых**, согласно проекту федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»²⁶ в абз. 2 ст. 302.6 ГК РФ круг оснований для возникновения социального пользования был сформулирован значительно уже, чем круг оснований

¹⁹ См.: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». № 18 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁰ См.: Толстой Ю. К. Жилищное право : учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2011 ; Рыбалов А. О. Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7.

²¹ См.: определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.05.2018 № 4-КГ18-18; от 24.04.2018 № 4-КГ18-5; от 16.05.2017 № 46-КГ17-7; от 16.02.2016 № 22-КГ15-3.

²² Постановление ЕСПЧ от 15.01.2019 «Дело “Копыток (Kopytok) против Российской Федерации”» (жалоба № 48812/09) // СПС «КонсультантПлюс».

²³ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона “О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации” в связи с жалобой гражданина А. М. Богатырева» // СПС «КонсультантПлюс».

²⁴ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС «КонсультантПлюс».

²⁵ Сулова С. И. Вещные права на жилые помещения: соотношение гражданского и жилищного законодательства // Нотариус. 2011. № 3 ; Бобровская О. Н. Социальный узупфрукт как институт удовлетворения жилищных потребностей граждан // Семейное и жилищное право. 2012. № 2 ; Бычкова Е. Ю. Право личного пользования жилым помещением: новеллы проекта Гражданского кодекса РФ // Семейное и жилищное право. 2016. № 2.

²⁶ Проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) // СПС «КонсультантПлюс».

возникновения права пользования жилыми помещениями членами семьи собственника. Так, для возникновения социального пользования, помимо того, что нужно иметь статус члена семьи собственника и проживать в одном жилом помещении совместно с собственником, необходимо также наличие права требования уплаты алиментов от собственника. Очевидно, что социальное пользование, как оно сформулировано в проекте № 47538-6, предусматривалось исключительно для исполнения алиментных обязательств²⁷ и не решало правовой неопределенности статуса других членов семьи, перед которыми у собственника таких обязательств нет, не говоря уже о неопределенности прав лиц, давших согласие на приватизацию. **Во-вторых**, параграф, который должен был регулировать отношения социального usufructa, был исключен проектом федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в раздел второй части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»²⁸. Как уточняет В. В. Витрянский в своем интервью, это было сделано потому, что разработчики посчитали правильным детально прописать данный вопрос в ЖК РФ²⁹. Считаем, что нормы о социальном usufructe, как и нормы о других вещных правах на жилые помещения, должны быть закреплены в ГК РФ с возможной детализацией в рамках ЖК РФ. Применение такой юридической техники позволит лучшим образом отразить принцип *numerus clausus* вещных прав и обеспечит доступность для понимания гражданами их системы.

Такие вещные права, как право пользования жилым помещением, предоставленное по завещательному отказу (п. 2 ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ), право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ; ст. 34 ЖК РФ), обладают родовыми признаками

usufructa и видовыми признаками права пользования жилым помещением (хабитации)³⁰, как это право закреплено в рассмотренных нами современных зарубежных правовых порядках. Однако в проекте № 47538-6/5 право пользования жилым помещением как разновидность usufructa не предусмотрено, следовательно, право пользования жилым помещением, предоставленное по завещательному отказу, и право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением могут рассматриваться как разновидности usufructa.

Изменения правового регулирования отношений пользования жилым помещением членами семьи собственника и бывшими членами семьи собственника, давшими согласие на приватизацию, о которых шла речь в Концепции, не нашли отражения ни в проекте № 47538-6, ни в проекте № 47538-6/5. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ предприняло попытку изменения правового регулирования отношений пользования жилым помещением лицами, давшими согласие на приватизацию, подготовив проект федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»³¹, который предусматривает положения о государственной регистрации прав на жилые помещения лиц, давших согласие на приватизацию. Но эти положения так и не обрели форму закона.

Регулирование отношений пользования жилыми помещениями членами семьи собственника и бывшими членами семьи собственника, давшими согласие на приватизацию, все так же остается дискуссионным и проблемным. Сейчас повсеместно обсуждаются изменения системы вещных прав в российском законодательстве, это время является наилучшим для

²⁷ См. об этом: Ксенофонтова Д. С. Правовые гарантии в сфере алиментирования : монография. М. : Статут, 2018. С. 157.

²⁸ Законопроект № 47538-6/5 «О внесении изменений в раздел второй части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Сайт Государственной Думы РФ. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 18.12.2020).

²⁹ Багаев В. А., Румак В. Б. Вещное право должно быть урегулировано законом — от сих до сих [Интервью с В. В. Витрянским] // Закон. 2020. № 2.

³⁰ См.: Мацакян Г. С. Право личного пользования: проблемы теории и практики. : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2018. С. 162 ; Суханов Е. А. Указ. соч. С. 222.

³¹ Проект федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 14.10.2015) // СПС «КонсультантПлюс».

законодателя, чтобы сформулировать однозначную и четкую позицию по вопросу правовой природы права пользования членами (бывшими членами) семьи собственника жилыми помещениями, а также установить логичную и последовательную систему вещных прав в целом.

Как отмечает Л. Ю. Михеева, защита прав членов (бывших членов) семьи собственника является вопросом правовой политики, которая не должна руководствоваться только соображениями экономической целесообразности. При решении этого вопроса необходимо оценивать не только успех ипотечного кредитования, но и последствия отчуждения собственником жилья вопреки воле членов его семьи. Законодатель, активно защищая лиц, не имеющих собственного жилья, тормозил развитие оборота жилой недвижимости. Заняв противоположную позицию, законодатель усугубил риск увеличения класса социально незащищенных граждан. Автор задается вопросом, каким же будет следующий шаг законодателя?³²

Считаем, что в условиях большой ценности жилых помещений как объектов прав граждан, серьезного дефицита качественного жилья в России, а также большого количества мошеннических схем и обмана на рынке недвижимости следующий шаг должен заключаться в закреплении в ГК РФ отдельного вида узufrукта — права пользования жилым помещением (хабитации), которое будет обладать всеми родовыми признаками узufrукта³³, а к видовым будут относиться следующие:

- 1) субъектами права могут являться только физические лица;
- 2) объект права — жилое помещение (жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната);
- 3) содержанием права может являться владение и пользование жилым помещением с целью проживания граждан;
- 4) право пользования жилым помещением может устанавливаться на основании закона (приобретение статуса члена семьи собственника, подтверждаемое актами гражданского состояния, признание лица членом семьи собственника в судебном порядке), а также на основании сделок (согласие

на приватизацию жилого помещения, завещательный отказ, договор пожизненного содержания с условием сохранения права пользования жилым помещением);

- 5) право пользования жилым помещением может носить срочный характер и устанавливаться на срок, предусмотренный соглашением собственника и управомоченного лица;
- 6) право пользования жилым помещением может носить личный характер, то есть, во-первых, оно не может быть передано третьим лицам (в том числе по наследству), во-вторых, управомоченное лицо может использовать жилое помещение исключительно лично в целях проживания в жилом помещении, что означает отсутствие возможности передать такое жилое помещение по договору найма, а также ограничение возможности осуществления в нем профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности;
- 7) установление ограничения на осуществление определенных видов деятельности также важно ввиду того, что в большинстве случаев управомоченное лицо будет проживать в жилом помещении совместно с собственником, поэтому необходимо закрепление солидарной ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (внесение платы за содержание жилого помещения, за коммунальные услуги, внесение взносов на капитальный ремонт). В зависимости от того, распространяется право пользования на все жилое помещение или на его часть, может решаться вопрос расходов за пользование жилым помещением (если пользователь занимает все жилое помещение, то несет солидарно с собственником все расходы на его обслуживание, если часть — то пропорционально занимаемой части), как это установлено в законодательстве Италии (ст. 1025 ИГК) и Швейцарии (ст. 778 ГКШ);
- 8) момент прекращения права пользования жилым помещением может устанавливаться в зависимости от основания его возникновения. Так, право, возникшее на

³² Михеева Л. Ю. Развитие института прав членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения // Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б. М. Гонгало / М. В. Бандо, Р. Б. Брюхов, Н. Г. Валеева [и др.]. М. : Статут, 2016.

³³ См.: Мацакян Г. С. Указ. соч. С. 162.

основании сделки, может прекращаться в связи со смертью управомоченного лица или с истечением срока, на который такое право установлено, а право, возникшее на основании закона, в связи с приобретением

статуса члена семьи собственника, может прекращаться по общему правилу в связи с утратой такого статуса (например, расторжением брака), если бывшие члены семьи не договорятся об ином.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Ахметьянова З. А. Вещное право : учебник. — М. : Статут, 2011. — 360 с.
2. Багаев В. А., Румак В. Б. Вещное право должно быть урегулировано законом — от сих до сих [интервью с В. В. Витрянским] // Закон. — 2020. — № 2. — С. 24–32.
3. Бобровская О. Н. Социальный узufrukt как институт удовлетворения жилищных потребностей граждан // Семейное и жилищное право. — 2012. — № 2. — С. 32–35.
4. Бычкова Е. Ю. Право личного пользования жилым помещением: новеллы проекта Гражданского кодекса РФ // Семейное и жилищное право. — 2016. — № 2. — С. 24–27.
5. Гражданское право : учебник : в 2 т. / С. С. Алексеев, О. Г. Алексеева, К. П. Беляев [и др.] ; под ред. Б. М. Гонгало. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Статут, 2018. — Т. 1. — 528 с.
6. Ксенофонтова Д. С. Правовые гарантии в сфере алиментирования : монография. — М. : Статут, 2018. — 207 с.
7. Мацакян Г. С. Право личного пользования: проблемы теории и практики : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. — М., 2018. — 225 с.
8. Михеева Л. Ю. Развитие института прав членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения // Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б. М. Гонгало / М. В. Бандо, Р. Б. Брюхов, Н. Г. Валеева [и др.]. — М. : Статут, 2016. — С. 238–255.
9. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В. В. Залесский. — М. : Норма, 2009.
10. Римское частное право : учебник / В. А. Краснокутский, И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский [и др.] ; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М. : Юрист, 2004. — 544 с.
11. Рыбалов А. О. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus* // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. — 2018. — № 7. — С. 144–162.
12. Суслова С. И. Вещные права на жилые помещения: соотношение гражданского и жилищного законодательства // Нотариус. — 2011. — № 3. — С. 26–29.
13. Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. — М. : Статут, 2017. — 559 с.
14. Толстой Ю. К. Жилищное право : учебник. — 2-е изд., перераб. и доп. — М., 2011. — 192 с.

Материал поступил в редакцию 18 января 2021 г.

REFERENCES

1. Akhmetyanova ZA. Veshchnoe pravo: uchebnik [Right to things: A textbook]. Moscow: Statut; 2011. (In Russ.)
2. Bagaev VA, Rumak VB. Veshchnoe pravo dolzhno byt uregulirovano zakonom — ot sikh do sikh [intervvyu s V. V. Vitryanskim] [Right to thing must be regulated by law — from here to here [Interview with V. V. Vitryanskiy]. *Zakon [Law]*. 2020;2:24-32. (In Russ.)
3. Bobrovskaya ON. Sotsialnyy uzufrukt kak institut udovletvoreniya zhilishchnykh potrebnostey grazhdan [Social usufruct as an institution for meeting the housing needs of citizens]. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo [Family and housing law]*. 2012;2:32-35. (In Russ.)
4. Bychkova EYu. Pravo lichnogo polzovladieniya zhilym pomeshcheniem: novelly proekta Grazhdanskogo kodeksa RF [The right of personal use of residential premises: Novelty of the draft Civil Code of the Russian Federation]. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo [Family and housing law]*. 2016;2:24-27. (In Russ.)
5. Alekseev SS, Alekseeva OG, Belyaeb KP, et al. Grazhdanskoe pravo: uchebnik : v 2 t. [Civil law: A textbook: in 2 vols.]. 3rd ed., rev. and suppl. Moscow: Statut; 2018. Vol. 1. (In Russ.)

6. Ksenofontova DS. Pravovye garantii v sfere alimentirovaniya: monografiya [Legal guarantees in the field of alimony: A monograph]. Moscow: Statut; 2018. (In Russ.)
7. Matsakyan GS. Pravo lichnogo polzovleniya: problemy teorii i praktiki: dis. ... kand. yurid. nauk [The right of personal use: problems of theory and practice. Cand. Sci. (Law) Thesis]. Moscow; 2018. (In Russ.)
8. Mikheeva LYu. Razvitie instituta prav chlenov semi i byvshikh chlenov semi sobstvennika zhilogo pomescheniya [Development of the institute of rights of family members and former family members of the owner of a residential building]. In: Chastnoe pravo. Preodolevaya ispytaniya. K 60-letiyu B. M. Gongalo [Private Law. Overcoming challenges. To the 60th anniversary of B. M. Gongalo]. Moscow: Statut; 2016. P. 238-255. (In Russ.)
9. Zalesskiy VV, editor. Osnovnye instituty grazhdanskogo prava zarubezhnykh stran [The main institutions of civil law in foreign countries]. Moscow: Norma; 2009. (In Russ.)
10. Krasnokutskiy VA, Novitskiy IB, Pereterskiy IS, et al. Rimskoe chastnoe pravo: uchebnik [Roman private law: A textbook]. Moscow: Yurist; 2004. (In Russ.)
11. Rybalov AO. Lura in re: numerus clausus vs numerus apertus. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*. 2018;7:144-162. (In Russ.)
12. Suslova SI. Veshchnye prava na zhilye pomescheniya: sootnoshenie grazhdanskogo i zhilishchnogo zakonodatelstva [Property rights to residential premise: the ratio between the civil and housing legislation]. *Notarius [Notary]*. 2011;3:26-29. (In Russ.)
13. Sukhanov EA. Veshchnoe pravo: nauchno-poznavatelnyy ocherk [Real rights: a scientific and cognitive essay]. Moscow: Statut; 2017. (In Russ.)
14. Tolstoy YuK. Zhilishchnoe pravo: uchebnik [Housing law: A textbook]. 2nd ed., rev. and suppl. Moscow; 2011. (In Russ.)