

DOI: 10.17803/1729-5920.2024.208.3.022-031

Д. Д. КлимановаМосковский государственный юридический
университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
г. Москва, Российская Федерация

Защита интересов бывшего члена семьи собственника приватизированного жилого помещения

Резюме. В законодательстве Российской Федерации закреплено право бывшего члена семьи собственника приватизированного жилого помещения, который давал свое согласие на приватизацию в пользу другого лица (лицо, не воспользовавшееся приватизацией), бессрочно проживать в жилом помещении. Природа такого права однозначно не определена и является предметом многочисленных дискуссий в доктрине. Защита интересов управомоченного лица носит противоречивый характер. В результате анализа судебной практики в статье сформулированы основные способы защиты прав лица, не воспользовавшегося приватизацией, сделан вывод о том, что ему доступны такие вещно-правовые иски, как негаторный (включая требование о вселении в жилое помещение), иск о признании права. В статье изложена позиция, в соответствии с которой право лица, не воспользовавшегося приватизацией, наряду с правами проживания в жилом помещении на основании завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением, по юридической природе представляет собой ограниченное вещное право проживания в чужом жилом помещении — хабитацию, которое, в свою очередь, является разновидностью права личного пользования — узуфрукта.

Ключевые слова: жилое помещение; приватизация; ограниченное вещное право; негаторный иск; иск о вселении; иск о признании права; право бессрочного проживания; хабитация; узуфрукт

Для цитирования: Климанова Д. Д. Защита интересов бывшего члена семьи собственника приватизированного жилого помещения. *Lex russica*. 2024. Т. 77. № 3. С. 22–31. DOI: 10.17803/1729-5920.2024.208.3.022-031

Protection of the Interests of a Former Family Member-Owner of a Privatized Residential Premises

Daria D. KlimanovaKutafin Moscow State Law University (MSAL)
Moscow, Russian Federation

Abstract. The legislation of the Russian Federation enshrines the right of a former family member-owner of a privatized dwelling premises who gave his consent to privatization in favor of another person (a person who did not take advantage of privatization) to live in a dwelling for an indefinite period. The nature of this right is not clearly defined and is the subject of numerous doctrinal discussions. Protection of the interests of the authorized person is controversial. As a result of the analysis of judicial practice, the author highlights the main ways to protect the rights of a person who did not take advantage of privatization and concludes that he has an access to such property lawsuits as a negatory claim (including the order to move into a residential building), and a claim for recognition of the right. The paper determines the approach according to which the right of a person who did not take advantage of privatization, along with the rights to live in a residential premises on the basis of a testamentary refusal and on the basis of a contract of lifelong maintenance with a dependent, by its legal nature represents a limited property right to live in someone else's residential premises, namely, habitation, which, in turn, is a kind of the rights of personal use or usufruct.

© Климанова Д. Д., 2024

Keywords: residential premises; privatization; limited property./ right; negatory claim; settlement claim; claim for recognition of the right; right of indefinite residence; habitation; usufruct.

Cite as: Klimanova DD. Protection of the Interests of a Former Family Member-Owner of a Privatized Residential Premises. *Lex russica*. 2024;77(3):22-31. (In Russ.). DOI: 10.17803/1729-5920.2024.208.3.022-031

В современной России неизменно актуален вопрос об удовлетворении жилищной потребности граждан. Его решение лежит в плоскости экономических, социальных и юридических отношений.

В гражданском и жилищном праве существует несколько институтов, направленных на регулирование отношений по обеспечению граждан жильем. К обязательно-правовым институтам относятся договоры найма, среди которых выделяется коммерческий, социальный, специализированный наем. К вещно-правовым институтам относятся обеспечение граждан жильем на праве собственности или ограниченном вещном праве.

К числу ограниченных вещных прав на жилые помещения в российском гражданском праве относятся 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 (ст. 31 ЖК РФ; вещно-правовой характер этого права оспаривается в доктрине¹).

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено право пользования приватизированным жилым помещением бывшими членами семьи собственника. Согласно приведенной статье, если в момент приватизации члены семьи лица,

приватизировавшего жилое помещение, имели равные права пользования жилым помещением и отказались от приватизации, они сохраняют право пользования им даже в случае прекращения семейных отношений, что является исключением из правила о прекращении права пользования жилым помещением при смене собственника (далее — право лица, не воспользовавшегося приватизацией).

Рассматриваемое право имеет большое значение для реализации закрепленного в ст. 40 Конституции РФ права граждан на жилище. Квалификация этого права носит дискуссионный характер. От гражданско-правовой квалификации данного права как вещно-правового или обязательно-правового зависит перечень способов защиты, которыми может воспользоваться управомоченное лицо.

Право лица, не воспользовавшегося приватизацией, обладает следующими характеристиками. Основанием его возникновения является установленный в законе фактический состав, к которому относятся такие юридические факты, как: возникновение права на приватизацию жилого помещения и оформление согласия на приватизацию в пользу другого лица. Субъектом этого права является физическое лицо, объектом — жилое помещение (квартира). Содержание рассматриваемого права составляет правомочие самостоятельного пользования жилым помещением бессрочно. Основанием прекращения права лица, не воспользовавшегося приватизацией, является смерть управомоченного лица либо самостоятельный и добровольный выезд из жилого помещения. Смена собственника жилого помещения не является

¹ Входит в перечень вещных прав на жилые помещения в соответствии с законодательством, 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., право членов семьи собственника обладало таким важным признаком ограниченного права, как следование за вещью. Однако после изменений, по мнению большинства ученых, утратив признак следования, это право утратило и вещно-правовой характер (см.: *Самойлов Е. И.* Видовой признак ограниченных вещных прав граждан на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2018. № 5 ; *Суханов Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017. С. 221). Однако есть и сторонники позиции, согласно которой право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника всё же является вещным (см.: *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).

основанием для прекращения рассматриваемого права², в отличие от права членов семьи собственника, которое прекращается при переходе права собственности на жилое помещение в силу п. 2 ст. 292 ГК РФ. Следовательно, в отличие от права членов семьи собственника право лица, не воспользовавшегося приватизацией, обладает признаком следования.

Некоторые из рассмотренных характеристик, а именно: особенность основания возникновения, которое не носит договорной природы, сохранение права при перемене собственника (признак следования) и бессрочный характер, свидетельствуют о вещно-правовой природе права лица, не воспользовавшегося приватизацией³.

При этом, несмотря на то, что данное право имеет черты вещного, оно не носит публичного характера. Признак публичности необходим вещному праву в первую очередь для защиты интересов третьих лиц, так как именно приобретатели для целей стабильности оборота должны заранее знать, что приобретают обремененное чужим правом имущество. Отсутствие в российском законодательстве прямого указания на вещно-правовую природу права лица, не воспользовавшегося приватизацией, приводит к серьезным негативным последствиям на практике, в частности, один из таких споров стал поводом для обращения в Европейский Суд по правам человека в 2019 г.⁴, обращал на эту проблему внимание и Конституционный Суд РФ⁵. Исполнительные органы в лице Минстроя России также находят существующую ситуацию опасной для оборота,

так как информация о лицах, имеющих право на жилое помещение, нередко не доводится до покупателя. Правительственная комиссия по законопроектной деятельности одобрила инициативу Минстроя России, предусматривающую внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) данных о членах семьи собственника приватизированной или кооперативной квартиры⁶.

В пункте 1 ст. 558 ГК РФ сформулирован механизм, направленный на защиту интереса приобретателя, в соответствии с которым перечень лиц, имеющих право на проживание в жилом помещении, является существенным условием договора купли-продажи имущества. Несмотря на то что данная норма действительно направлена на защиту интересов приобретателей жилых помещений, ее недостаточно для удовлетворения их интересов и интереса лица, не воспользовавшегося приватизацией, так как сформулированный в ней механизм не направлен на доступность для всех третьих лиц информации об обременении квартиры. Незаконный обход п. 1 ст. 558 ГК РФ позволяет продавцам необоснованно завесить цену жилого помещения (ясно, что обременение правами третьих лиц ведет к уменьшению цены квартиры⁷), быстро продать квартиру, воспользоваться деньгами, переданными в счет оплаты по договору купли-продажи, и только спустя время отвечать перед покупателем по требованию о признании договора незаключенным. Однако к моменту предъявления требования продавцу покупатель уже не сможет полноценно удовлетворить свой интерес. Например,

² См.: п. 18 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (здесь и далее в статье, если не указано иное, материалы судебной практики приводятся по СПС «Консультант-Плюс»).

³ 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.

⁴ Постановление ЕСПЧ от 15.01.2019 «Дело “Копыток (Kopytok) против Российской Федерации”» (жалоба № 48812/09).

⁵ 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».

⁶ См. об этом: URL: <https://tass.ru/obschestvo/19334799> (дата обращения: 27.11.2023).

⁷ Так, в частности, оспаривая договоры купли-продажи жилых помещений, обремененных рассматриваемым правом, приобретатели часто требуют в суде уменьшения покупной цены договора. См.: определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 01.03.2022 по делу № 88-4366/2022 ; определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 06.08.2020 № 88-3194/2020 по делу № 2-520/2019.

продавец потратит вырученные деньги или покупатель сможет вернуть деньги, но за время разрешения спора квартиры существенно возрастут в цене. Публичность права лица, не воспользовавшегося приватизацией, позволила бы сделать невозможными указанные негативные варианты развития событий, так как, зная заранее об обременении, покупатель не совершил бы подобную сделку.

В соответствии с судебной практикой лицо, не воспользовавшееся приватизацией, не может требовать признания незаключенным договора купли-продажи обремененного жилого помещения, даже если в нем отсутствует условие об обременении, которое является существенным в соответствии со ст. 558 ГК РФ⁸, поскольку бессрочное право лица, не воспользовавшегося приватизацией, существует в силу закона и не зависит от условий договора между продавцом и покупателем. Лицо, не воспользовавшееся приватизацией, не имеет возможности также оспаривать торги, по результатам которых был заключен договор купли-продажи обремененной квартиры⁹. При этом, если в договоре содержится условие об обязанности лица, не воспользовавшегося приватизацией, сняться с регистрационного учета, оно является недействительным, так как нарушает его право на проживание в жилом помещении¹⁰. Данная позиция судов представляется логичной и обоснованной, так как признать незаключенным договор может только сторона, участвовавшая в его заключении, при этом договор не может создавать обязанности для третьих лиц, которые в этом договоре не участвовали, обратное условие противоречило бы п. 3 ст. 308 ГК РФ.

Лицо, не воспользовавшееся приватизацией, может для защиты предъявить иск о признании своего права. При переходе права

собственности на жилое помещение к третьим лицам, как было рассмотрено выше, часто возникают ситуации, когда отчуждатель жилого помещения не уведомляет приобретателя о правах на него третьих лиц (в частности, управомоченного лица по рассматриваемому праву). Когда приобретатель узнает о том, что в жилом помещении зарегистрировано и имеет право проживать управомоченное лицо, он начинает оспаривать его право и требовать выселения. Именно в такой ситуации лицо, не воспользовавшееся приватизацией, может предъявить встречный иск о признании за ним права бессрочного пользования жилым помещением, который удовлетворяется судами в таких случаях¹¹.

Суды к отношениям по пользованию жилым помещением лицом, не воспользовавшимся приватизацией, применяют по аналогии ч. 3 ст. 83 ЖК РФ и указывают, что в случае самостоятельного и добровольного выезда из жилого помещения лицо, не воспользовавшееся приватизацией, теряет право пользования жильем¹². При этом суды подчеркивают, что рассматриваемые правоотношения сходны с правоотношениями из договора найма. Необходимо отметить неточность в оценке судами права лица, не воспользовавшегося приватизацией, так как оно отличается от права членов семьи нанимателя и от права членов семьи собственника жилого помещения особым основанием возникновения, бессрочным характером (независимо от изменения семейного положения) и признаком следования. При этом видится корректным ситуационный взгляд судов на прекращение рассматриваемого права. Право проживания лица, не воспользовавшегося приватизацией, установлено в законе с целью охраны права на жилище, и, когда потребность

⁸ См.: определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 25.04.2022 по делу № 88-8815/2022.

⁹ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21.09.2021 № 88-16832/2021.

¹⁰ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.07.2020 № 88-10285/2020 ; апелляционное определение Нижегородского областного суда от 21.03.2023 по делу № 33-2939/2023, 2-3134/2022.

¹¹ Например: определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 14.11.2022 № 88-18249/2022 ; определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19.05.2021 № 88-11603/2021 ; определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15.02.2022 № 88-3506/2022.

¹² Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2015 № 49-КГ15-7 ; определение Московского городского суда от 29.03.2019 № 4г-4471/2019 ; определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25.02.2020 по делу № 88-2507/2020 ; решение Кстовского городского суда Нижегородской области от 26.09.2023 № 2-2391/2023~М-1171/2023.

управомоченного лица в данном жилье отпадает, его право пользования данным жилым помещением должно прекратиться. К критериям, которые суд учитывает для принятия решения о прекращении права лица, не воспользовавшегося приватизацией, относятся:

- во-первых, длительный добровольный выезд из жилого помещения;
- во-вторых, неисполнение обязанностей по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг;
- в-третьих, постоянное проживание лица в другом месте жительства, с формальным сохранением регистрации в обремененной квартире¹³.

Справедливости ради следует отметить, что аналогичная практика судов сложилась и в отношении прекращения такого ограниченного права, как сервитут¹⁴. Однако такое основание для прекращения права лица, не воспользовавшегося приватизацией, как добровольный выезд в другое место жительства, не установлено прямо в законе и применяется судами по аналогии в ситуационном порядке, что, на наш взгляд, нарушает интересы управомоченных лиц. Управомоченное лицо должно всегда заранее знать все элементы вещных правоотношений, участником которых оно является, иное существенно нарушает его интересы и приводит к отсутствию стабильности и предсказуемости его положения. Указанное основание прекращения права лица, не воспользовавшегося приватизацией, должно быть установлено в законе.

Лицо, не воспользовавшееся приватизацией, вместе с собственником жилого помещения несет солидарную обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. При этом если собственник создает препятствия управомоченному лицу в пользовании жилым помещением, то за такой период лицо, не вос-

пользовавшееся приватизацией, не обязано вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги¹⁵. Лицо, не воспользовавшееся приватизацией, может предъявлять негаторный иск для защиты права пользования квартирой, в том числе, например, требовать передачи ключей от входной двери¹⁶. Управомоченное лицо может также требовать от собственника установления порядка пользования жилым помещением, в том числе, например, определения комнаты для проживания, если это позволяет конфигурация помещения¹⁷.

Вывод о вещно-правовой природе права лица, не воспользовавшегося приватизацией, предопределяет вопрос о возможности использования им такого вещно-правового способа защиты, как виндикационный иск. Управомоченное лицо могло бы предъявить его в случае, если жилое помещение поступило во владение неуправомоченного третьего лица. На практике такую ситуацию сложно представить, и соответствующих судебных дел найти не удалось, но мы допускаем возможность использования виндикационного иска управомоченным лицом в подобной ситуации. Однако, как правило, в судах идут споры между управомоченными на проживание в жилом помещении лицами и собственниками о вселении в жилое помещение, об устранении препятствий в пользовании. Дискуссионным является вопрос о правовой природе иска о вселении в жилое помещение. Так, Т. П. Подшивалов придерживается мнения о том, что этот иск является отдельным вещно-правовым иском, наряду с иском о признании вещного права или иском об освобождении имущества из под ареста¹⁸. С. А. Сеницын со ссылкой на германскую доктрину указывает на отнесение требования об устранении незаконного вселения к разновидности негаторного требования¹⁹. Е. И. Самойлов со ссылкой на ре-

¹³ Апелляционное определение Московского областного суда от 26.07.2023 по делу № 33-25741/2023.

¹⁴ См.: Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).

¹⁵ Решение Одоевского районного суда Тульской области от 11.08.2022 по делу № 2-436/2022.

¹⁶ См.: апелляционное определение Пензенского областного суда от 29.04.2014 по делу № 33-1115 ; апелляционное определение Пермского краевого суда от 02.04.2014 по делу № 33-2585.

¹⁷ Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 16.12.2019 по делу № 88-1750/2019 ; апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.04.2018 № 33-6511/2018 по делу № 2-2556/2017.

¹⁸ Подшивалов Т. П. Систематизация вещных исков в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2022. № 5.

¹⁹ Сеницын С. А. Исковая защита вещных прав в российском и зарубежном гражданском праве: актуальные проблемы. М. : Инфотропик Медиа, 2015.

шения российских судов указывает, что признаются законными требования о восстановлении права владения и пользования жилым помещением (вселении) путем удовлетворения иска об истребовании имущества у недобросовестного приобретателя и применения механизма виндикации, установленного статьями 301, 302, 305 ГК РФ²⁰. Суды, как правило, квалифицируют требование о вселении как негаторное, отказывая или удовлетворяя со ссылкой на ст. 30, 31 ЖК РФ и ст. 209, 304 ГК РФ²¹. Считаю верной квалификацию иска о вселении/выселении из жилого помещения в качестве негаторного, так как, по существу, требование лица в этой ситуации связано с восстановлением возможности спокойного пользования вещью.

В судебной практике существует разница в подходах относительно свободного распоряжения собственником жилым помещением, обремененным правом лица, не воспользовавшегося приватизацией. Так, если в отношении жилого помещения собственник заключил кредитный договор с условием установления залога на это жилье, не исполнил свое обязательство и банк требует обращения взыскания на помещение, обремененное правом лица, отказавшегося от приватизации, управомоченное лицо не может признать такой залог недействительным как нарушающий его интересы²². При этом, если собственник вселил других граждан по договору найма или безвозмездного пользования, это считается существенным нарушением прав и интересов управомоченного лица²³. Считаю, что любое распоряжение собственником жилым помещением, обремененным правом лица, не воспользовавшегося приватизацией, является нарушением прав этого лица на пользование квартирой. Свободное распоряжение собственником обремененным жилым помещением требует законодательного

запрета. Имеет значение не только качество и скорость гражданского оборота (в частности, оборота жилья), но и комфорт проживания в жилом помещении управомоченных лиц. Нельзя назвать комфортными условия, при которых управомоченное лицо вынуждено проживать с малознакомыми лицами, которых собственник случайным образом выбрал на рынке жилья.

Интересно отметить, что в законодательстве соседних стран при переходе к капиталистической системе хозяйствования происходили сходные процессы приватизации жилья из государственного и муниципального жилищного фонда, также требовалось устанавливать регулирование отношений между членами семьи в случае приватизации квартир. Так, в ст. 13 Закона Республики Казахстан от 16.04.1997 № 94-І «О жилищных отношениях»²⁴ установлено, что приватизированное жилище переходит в общую совместную собственность нанимателя и всех постоянно проживающих с ним членов семьи, при этом отчуждение жилища, находящегося в общей совместной собственности, допускается только с согласия всех собственников. В Республике Беларусь с 2016 г. прекратилась приватизация жилья. До этого отношения по приватизации регулировались Законом Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда» от 16.04.1992 № 1593-ХІІ²⁵, в котором рассматриваемые отношения регулировались сходным образом, как это существует сейчас в Российской Федерации. Так, в ст. 7 сказано, что члены семьи, проживавшие в приватизированном жилом помещении, но не принявшие участия в приватизации, сохраняют право пользования этим помещением. Права и обязанности этих граждан определяются жилищным и иным законодательством, действующим в отношении частного жилищного фонда. Однако в отличие от законодательства РФ в ст. 139 Жилищного

²⁰ Самойлов Е. И. Проблемы применения вещно-правовых исков как способов защиты жилищных прав // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5.

²¹ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 01.02.2019 по делу № 33-1694/2019 ; определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 05.02.2020 по делу № 88-505/2020 ; апелляционное определение Новосибирского областного суда от 13.03.2014 по делу № 33-2276/2014 ; апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 20.01.2020 по делу № 2-196/2019(33-315/2020).

²² См.: апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2019 по делу № 33-56233/2019 ; определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 20.07.2021 по делу № 88-12847/2021.

²³ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.08.2019 № 33-15052/2019.

²⁴ URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658&doc_id2=1007658#pos=5;-98&pos2=645;-98 (дата обращения: 01.12.2023).

²⁵ URL: https://kodeksy-bel.com/zakon_rb_o_privatizatsii_zhiliwnogo_fonda.htm (дата обращения: 01.12.2023).

кодекса Республики Беларусь²⁶ установлено, что собственник должен запрашивать согласие таких лиц для отчуждения или передачи в залог жилого помещения, потому что если такие лица дали согласие и при этом не указаны в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, их право пользования жилым помещением прекращается и они подлежат выселению по требованию нового собственника.

В Республике Узбекистан отношения по приватизации жилых помещений регулируются Законом от 07.05.1993 № 846-XII «О приватизации государственного жилищного фонда»²⁷. В пунктах 3 и 4 ст. 13 этого Закона указано, что для приватизации (как и во всех рассмотренных государствах) необходимо согласие всех совместно проживающих лиц. При этом члены семьи собственника приватизированного жилья и лица, имеющие право на жилую площадь, давшие согласие на приватизацию жилья, сохраняют право пользования этим жилым помещением, с их согласия проводятся продажа или сдача в аренду приватизированного жилья. Из анализа законодательства соседних стран, в которых происходили аналогичные процессы приватизации жилых помещений, видно, что требование о необходимости согласия управомоченных лиц, не воспользовавшихся приватизацией, на отчуждение и обременения жилого помещения является обычной нормой, направленной на охрану интересов бессрочно проживающих в таком помещении лиц.

В России требование о необходимости согласия управомоченного лица для отчуждения или обременения жилого помещения установлено только в отношении пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением — в ст. 604 ГК РФ. Считаем, что такое решение законодателя не является справедливым. Право лица, не воспользовавшегося приватизацией, сходно с правом пользования жилым помещением,

предоставленным по завещательному отказу, правом пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением:

- по субъектному составу (физические лица);
- по объекту (жилое помещение — квартира);
- по содержанию (проживание в жилом помещении);
- бессрочным характером (прекращается в связи со смертью), свойственным всем перечисленным правам с признаком следования.

Все перечисленные права по своей природе представляют собой единое вещное право — *habitatio* («хабитацию») — с различными основаниями возникновения. *Habitatio* берет свое начало в римском праве, где оно признавалось разновидностью *usufructus* (*usufructus*), который являлся разновидностью личных сервитутов. Право проживания в чужом доме (*habitatio*) предоставляло возможность проживать в чужом доме или сдавать его в наем²⁸. В современных правовых системах, относящихся к континентальной правовой семье, закреплено сходное право пользования жилым помещением. Например, во Франции отношения по пользованию жилым помещением регулируются титулом III «Об *usufructus*, о праве пользования и праве проживания в жилом помещении», главой II «О праве пользования и праве проживания», Французского гражданского кодекса²⁹, данный институт представляет собой разновидность *usufructus*. В Италии в гл. II «Право пользования и право проживания в жилом помещении» Итальянского гражданского кодекса³⁰ закреплено вещное право проживания в жилом помещении, также представляющее собой вид *usufructus*.

В Германском гражданском уложении, в книге III «Вещное право», разделе V «Сервитуты», главе III «Ограниченный личный сервитут», § 1093³¹, содержатся нормы о праве длительного пользования жилым помещением, которое

²⁶ Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk1200428> (дата обращения: 01.12.2023).

²⁷ URL: <https://lex.uz/docs/98427> (дата обращения: 01.12.2023).

²⁸ 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.

²⁹ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. В. Н. Захватаева. М. : Инфотропик Медиа, 2012. С. 210–211.

³⁰ Codice Civile online. URL: <https://www.codice-civile-online.it/codice-civile/articolo-1022-del-codice-civile> (дата обращения: 30.11.2023).

хотя и представляет собой, по примеру римского права, разновидность личного сервитута, является сходным по содержанию, объекту и субъекту с французским и итальянским правом проживания в жилом помещении. Сходным образом право проживания в жилом помещении закреплено в законодательстве Швейцарии (книге IV «Вещное право», разделе II «Ограниченные вещные права на недвижимое имущество», главе II «Узуфрукт и иные личные сервитуты»³²). Управомоченным субъектом по праву проживания по гражданском законодательству перечисленных стран может быть только физическое лицо, объектом — жилое помещение, которым можно пользоваться только для удовлетворения своих жилищных потребностей и своей семьи. В большинстве стран (Франция, Италия, Швейцария) рассматриваемое 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.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации³³ 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 узуфрукт. В доктрине многими авторами подчеркивалось, что институт социального узуфрукта решит правовую неопределенность,

возникшую относительно права пользования жилым помещением членами семьи собственника³⁴. Параграф, который должен был регулировать отношения социального узуфрукта, был исключен проектом федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в раздел второй части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»³⁵.

Таким образом, право лица, не воспользовавшегося приватизацией, по своим признакам сходно с ограниченными вещными правами пользования жилым помещением, которые закреплены в ст. 31, 33, 34 ЖК РФ. Все они по своей природе представляют собой единое вещное право — *habitatio* (хабитацию) с различными основаниями возникновения; *хабитация*, в свою очередь, представляет собой разновидность узуфрукта. Это право отличается от права членов семьи собственника тем, что ему присущ признак следования. Несмотря на то что право лица, не воспользовавшегося приватизацией, обладает многими признаками ограниченного вещного права, оно не является публичным, не подлежит обязательной регистрации в реестре, что требует законодательного исправления. Содержанием права лица, не воспользовавшегося приватизацией, является проживание в жилом помещении. Считаем необходимым включить в содержание обязанности собственника запрашивать согласие управомоченного лица на распоряжение или обременение жилого помещения, как это установлено в ст. 604 ГК РФ относительно права проживания по договору пожизненного содержания с иждивением.

Лицо, не воспользовавшееся приватизацией, не может требовать признания незаключенным договора купли-продажи обремененного жилого помещения или оспаривать торги, по

³¹ Здесь и далее нормы Германского гражданского уложения приводятся по: Гражданское уложение Германии : Вводный закон к Гражданскому уложению. 4-е изд., перераб. М. : Инфотропик Медиа, 2015.

³² Das Portal der Schweizer Regierung. URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/202001010000/210.pdf> (дата обращения: 30.11.2023).

³³ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009).

³⁴ *Суслова С. И.* Вещные права на жилые помещения: соотношение гражданского и жилищного законодательства // *Нотариус*. 2011. № 3 ; *Бобровская О. Н.* Социальный узуфрукт 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.

³⁵ Сайт Государственной Думы РФ. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 30.11.2023).

результатам которых был заключен договор купли-продажи. Однако лицо, не воспользовавшееся приватизацией, в случае перепродажи квартиры, в которой оно проживает, имеет возможность предъявить иск о признании своего права новому собственнику, а также предъявить негаторный иск, в том числе с требованием о вселении в жилое помещение. Лицо, не воспользовавшееся приватизацией, несет солидарно с собственником обязанность по оплате

за жилое помещение и коммунальные услуги. Право лица, не воспользовавшегося приватизацией, может быть прекращено в судебном порядке, если это лицо добровольно выехало из жилого помещения, не исполняет обязанность по его содержанию, постоянно проживает в другом месте жительства. Указанный перечень оснований для прекращения рассматриваемого права, на который ориентируются суды, должен быть закреплён в законе.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Ахметьянова З. А. Вещное право : учебник. М. : Статут, 2011. 360 с.
- Бобровская О. Н. Социальный usufruct как институт удовлетворения жилищных потребностей граждан // Семейное и жилищное право. 2012. № 2. С. 32–35.
- Бычкова Е. Ю. Право личного пользования жилым помещением: новеллы проекта Гражданского кодекса РФ // Семейное и жилищное право. 2016. № 2. С. 24–27.
- Гражданское право : учебник : в 2 т. / С. С. Алексеев, О. Г. Алексеева, К. П. Беляев [и др.] ; под ред. Б. М. Гонгало. Т. 1. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2018. 528 с.
- Подшивалов Т. П. Систематизация вещных исков в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2022. № 5. С. 85–118.
- Римское частное право : учебник / В. А. Краснокутский, И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский [и др.] ; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М. : Юристъ, 2004. 544 с.
- Рыбалов А. О. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus* // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7. С. 144–162.
- Самойлов Е. И. Видовой признак ограниченных вещных прав граждан на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2018. № 5. С. 31–34.
- Самойлов Е. И. Проблемы применения вещно-правовых исков как способов защиты жилищных прав // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 21–25.
- Синицын С. А. Исковая защита вещных прав в российском и зарубежном гражданском праве: актуальные проблемы. М. : Инфотропик Медиа, 2015. 340 с.
- Суслова С. И. Вещные права на жилые помещения: соотношение гражданского и жилищного законодательства // Нотариус. 2011. № 3. С. 26–29.
- Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017. 559 с.
- Толстой Ю. К. Жилищное право : учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2011. 192 с.

REFERENCES

- Akhmetyanova ZA. Property law. Moscow: Statute Publ., 2011. (In Russ.).
- Alekseev SS, Alekseeva OG, Belyaev KP, et al. Gongalo BM (ed.). Civil law. In 2 volumes. Vol. 1. 3rd ed. Moscow: Statute Publ.; 2018. (In Russ.).
- Bobrovskaya ON. Social usufruct as an institution for meeting the housing needs of citizens. *Family and Housing Law*. 2012;2:32-35. (In Russ.).
- Bychkova EYu. The right of personal use of residential premises: novelties of the draft Civil Code of the Russian Federation. *Family and Housing Law*. 2016;2:24-27. (In Russ.).
- Krasnokutskiy VA, Novitskiy IB, Pereterskiy IS, et al. Novitskiy IB, Pereterskiy IS (eds.). Roman private law. Moscow: Jurist Publ.; 2004.
- Podshivalov TP. Systematization of property claims in civil law. *Civil Law Herald*. 2022;5:85-118. (In Russ.).
- Rybalov AO. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus*. *Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*, 2018;7:144-162. (In Russ.).

Samoilov EI. Problems of application of property lawsuits as ways of protection of housing rights. *The Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice*. 2019;5:21-25. (In Russ.).

Samoilov EI. The specific feature of limited proprietary rights of citizens to a residential premise. *Family and Housing Law*, 2018;5:31-34. (In Russ.).

Sinitsyn SA. Claim protection of property rights in Russian and foreign civil law: Current issues. Moscow: Infotropik Media Publ.; 2015. (In Russ.).

Sukhanov EA. Property Law: A scientific and educational essay. Moscow: Statute Publ.; 2017. (In Russ.).

Suslova SI. Property rights to residential premises: the ratio of civil and housing legislation. *Notarius*. 2011;3:26-29. (In Russ.).

Tolstoy YuK. Housing Law. 2nd ed. Moscow; 2011. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Климанова Дарья Дмитриевна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
д. 9, стр. 2, Садовая-Кудринская ул., г. Москва 125993, Российская Федерация
udoddasha@yandex.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Darya D. Klimanova, Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Department of Civil Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russian Federation
udoddasha@yandex.ru

Материал поступил в редакцию 22 октября 2023 г.

Статья получена после рецензирования 26 декабря 2023 г.

Принята к печати 12 февраля 2024 г.

Received 22.10.2023.

Revised 26.12.2023.

Accepted 12.02.2024.