

ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В.Г. Григорян, студент

А.Ю. Аминова, канд. юрид. наук, доцент

Уфимский университет науки и технологий
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-12-1-199-203

***Аннотация.** В статье рассмотрены вопросы ограниченных вещных прав на жилые помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации. Выделены признаки ограниченных вещных прав на такой объект как жилые помещения. Отражено современное состояние гражданского и жилищного законодательства относительно видов ограниченных вещных прав на жилую недвижимость, а также мнения ученых относительно по данному вопросу. В результате анализа цивилистической литературы и действующего гражданского и жилищного законодательства сделан вывод, что перечень ограниченных вещных прав на жилые помещения на сегодняшний день требует пересмотра и исчерпывающего закрепления в соответствующих нормативных актах.*

***Ключевые слова:** особенности, специфика, ограничение, ограниченные права, вещные права, жилое помещение, недвижимое имущество.*

Актуальность темы исследования обусловлена, прежде всего, тем, что цель иметь на праве собственности или ином вещном праве жилое помещение является, по мнению большинства граждан нашей страны, основным вопросом в жизни каждого человека, который требует первостепенного разрешения, поскольку вещное право на жилье как бессрочное имущественное право дает возможность почувствовать стабильность своего существования и финансового благополучия. Именно поэтому правовое регулирование отношений собственности и других ограниченных вещным прав на жилые помещения представляет значительный интерес для нас.

Согласно п. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища» [1].

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях.

Главной особенностью ограниченных вещных прав, в том числе на жилое помещение, является право лица на чужое имущество, когда лицо не является полно-

правным собственником жилого имущества, имеет право проживать в нем.

Анализ гражданского и жилищного законодательства, а также юридической доктрины, позволил нам выделить ряд специфических признаков ограниченных вещных прав:

- во-первых, их объектом являются жилые помещения;
- во-вторых, субъектом данных правоотношений могут быть только физические лица;
- в-третьих, являются производными и зависимыми от права собственности;
- в-четвертых, предоставляемые ограниченными вещными правами возможности всегда ограничены по содержанию в сравнении с правомочиями собственника, являются более узкими (в частности, в большинстве случаев исключают возможность отчуждения имущества без согласия собственника);
- в-пятых, ограниченные вещные права ограничивают и тем самым как бы обременяют право собственности;
- в-шестых, характер и содержание определяются непосредственно законом, а не договором с собственником;
- в-седьмых, о содержании и видах абсолютных по юридической природе огра-

ниченных вещных прав должны быть осведомлены все участники оборота.

К сожалению, действующие Гражданский кодекс РФ и Жилищного кодекса РФ не предусматривает конкретный перечень вещных прав на жилые помещения. И.А. Емелькина предполагает о том, что только путем толкования содержания 5 главы Жилищного кодекса РФ можно сделать вывод о том, что к ограниченным вещным правам на жилые помещения относятся, во-первых, права граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении (ст. 31 ЖК РФ); во-вторых, право пользования жилым помещением по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ); в-третьих, право пользования жилищем по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ) [2].

Но этот перечень нельзя считать закрытым. Так, например, профессор Е.А. Суханов по поводу вещных прав членов семьи собственника жилого помещения, которые проживают совместно с ним, пишет, что это право не всегда следует относить к вещным, так как в силу п. 2 ст. 292 ГК РФ и п. 4 ст. 31 ЖК РФ данному праву не характерен «принцип следования», поскольку он не сохраняется при отчуждении жилья к другому лицу или при прекращении семейных отношений с собственником жилья. Об этом же в своем исследовании пишет Т.М. Пация, указывая на обязательно-правовой характер указанных отношений [3]. О вещно-правовой природе отношений можно говорить лишь в отдельных случаях. Во-первых, это случай описанный в ст. 19 Федерального закона N 189-ФЗ, согласно которому пользование жилым помещением членами семьи собственника, приватизировавшим жилье, которые на момент приватизации имели равные с ним права владения и пользования жильем по договору социального найма не прекращается, то есть здесь мы можем увидеть правомочие следования [4].

Второй случай описан в п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14, где ограниченное вещное право предоставляется несовершенно-

летним детям собственника, проживавших совместно с ним [5].

Однако интересным и довольно справедливым представляется мнение О.Г. Миролубова по поводу и совершеннолетних детей. Данный автор пишет, что достижение ребенком совершеннолетия не означает утраты им права пользования жилым помещением его родителей, а лишь прекращает обязанность родителей по его содержанию, и полагает, что в целях соблюдения конституционных прав на жилище, в ст. 31 ЖК РФ необходимо предусмотреть положение, согласно которому достижение совершеннолетия не является основанием для утраты права пользования ребенком жильем, которое может быть прекращено только в добровольном порядке от него или по основаниям, изложенным в ст. 35 ЖК РФ [6].

Следовательно, ограниченные вещные права по пользованию жилым помещением не возникает в отношении бывших супругов, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и в исключительных случаях иных граждан, которые вселены собственником в качестве членов его семьи [7].

Еще одним вещным правом на жилое помещение является право лица, проживающего в нем основании завещательного отказа. Согласно п. 2 ст. 1137 ГК РФ при наследовании по завещанию на наследника, к которому переходит жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Истечение установленного в завещательном отказе срока пользования жилым помещением данное право у отказополучателя прекращается, исключения составляют случаи, если право такого пользования на то же жилье возникло у гражданина по иным основаниям, установленным гражданским законодательством.

К возможным основаниям прекращения пользования жилым помещением при завещательном отказе относятся смерть отказополучателя, признание недостойным отказополучателя, если он совершил дей-

ствия, которые могут нанести ущерб жилому помещению.

Содержание права пользования жилым помещением в силу договора пожизненного содержания с иждивением схоже с правом пользования в силу завещательного отказа (если иное не предусмотрено договором пожизненного содержания с иждивением – ст. 34 ЖК РФ). Регламентация договора пожизненного содержания с иждивением осуществляется параграфом 4 гл. 33 ГК РФ.

Характеризуя субъективное право получателей ренты при пожизненном содержании с иждивением, можно отметить, что получатели ренты могут проживать в жилом помещении как с собственником, так и без него. Кроме того, собственником в качестве места проживания получателя ренты может быть предоставлено и «иное» жилое помещение, которое ранее не принадлежало получателю ренты на праве собственности [8].

Бремя несения расходов на жилье несет плательщик ренты из тех средств, которые последний выплачивает получателю ренты на содержание. Что касается правомочия распоряжения, то получатели ренты имеют право на вселение в жилое помещение членов своей семьи без согласия собственника. Поскольку для вещного права характерна бессрочность, то и право у получателя ренты будет сохранено и при смерти плательщика ренты, в случае, если его наследники приняли наследство, а также в случае, если наследники у плательщика ренты отсутствуют и жилое помещение становится муниципальной собственностью. Основаниями прекращения права пользования жильем у получателей ренты являются причинение им ущерба жилому помещению, смерть получателей ренты, а также не проживание в жилом помещении в течение одного года.

Однако кроме вышеперечисленных случаев к вещным правам на жилое помещение можно отнести права членов ЖСК (ЖК) на кооперативную квартиру до её выкупа, членов их семей после выкупа квартиры, членов семьи собственника квартиры или дома. То есть до внесения в полном объеме паевых взносов члены жи-

лищных и жилищно-строительных кооперативов облают ограниченными вещными правами на жилое помещение [9].

Свердлык Г.А. и Формакидов Д.А. включают в число вещных прав и права нанимателей, вытекающих из различных типов договоров найма жилого помещения, а также ссудополучателей [10]. То есть получается, что по мнению данных ученых права нанимателей, вытекающие из существующих на сегодняшний день договоров социального найма, договора найма специализированного жилого помещения, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (его именуют договором некоммерческого найма), коммерческого найма, поднайма, договор о вселении временных жильцов, влекут за собой возникновение вещных прав. Что, конечно же, не совсем верно, поскольку для всех договоров характерна обязательно-правовая природа.

Данная неопределенность во взглядах относительно системы ограниченных вещных прав, конечно же, вызывает многочисленные проблемы.

Таким образом, исходя из принципа необходимости императивного определения содержания и видов ограниченных вещных прав, нами предлагается в Главе 18 Гражданского кодекса РФ или Втором разделе Жилищного кодекса РФ определить исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав именно на жилые помещения, и отнести к ним:

- права членов семьи собственника, приватизировавшего жилье, которые на момент приватизации имели равные с ним права владения и пользования жильем по договору социального найма;

- права несовершеннолетних детей собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним;

- права лица, проживающего на жилом помещении, на основании завещательного отказа;

- права пользования жилым помещением в силу договора пожизненного содержания с иждивением;

- права членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов на кооперативную квартиру до её выкупа;

- другие ограниченные вещные права, установленные законодательством.

Исходя из вышеизложенного, можно дать следующее определение ограниченных вещных прав на жилое помещение –

это предусмотренные законом и зарегистрированное в государственном реестре абсолютное субъективное гражданское право лица в определенном законом ограниченном отношении использовать чужое жилое помещение в своих интересах и без посредства ее собственника.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (с посл. изм. от 1 июля 2020 года) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10 декабря 2023 года).

2. Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения // Цивилист. – 2006. – № 3. – С. 99.

3. Пация Т.М. Право лиц, проживающих в жилом помещении совместно с собственником: юридическая природа // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 17-20.

4. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации (дата обращения: 11.12.2023).

5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (последняя редакция) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10 декабря 2023 года).

6. Миролубова О.Г. Дети как члены семьи собственника жилого помещения: некоторые аспекты правового статуса // Социально-юридическая тетрадь. – 2022. – № 12. – С. 100-115.

7. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. П: Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права /отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Статут, 2019. – 126 с.

8. Баина Т.В. Ограниченные вещные права на жилые помещения: некоторые актуальные проблемы // Аллея науки. – 2022. – Т. 1. – № 3 (66). – С. 453-456.

9. Тужилова-Орданская Е.М., Тужиллов В.П. право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника: соотношение вещных и обязательственных начал // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2008. – № 3 (16). – С. 188.

10. Свердлов Г.А. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения // Жилищное право. – 2008. – № 8. – С. 32-37.

11. Формакидов Д.А. Вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе Российской Федерации // Семейное и жилищное право. – 2008. – № 1. – С. 28.

LIMITED PROPERTY RIGHTS TO RESIDENTIAL PREMISES

V.G. Grigoryan, *Student*

A.Yu. Amineva, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

Ufa University of Science and Technology

(Russia, Ufa)

***Abstract.** The article discusses the issues of restricting property rights to residential premises in accordance with the legislation of the Russian Federation. Signs of limited rights to things in an object such as residential premises are highlighted. The current state of education and housing legislation regarding the types of limited rights to residential real estate is reflected, as well as the opinions of scientists regarding the consideration of this issue. As a result of the analysis of civil law literature and the current legislation and housing legislation, it was concluded that the list of limited real rights to residential premises today requires revision and appropriate consolidation in the relevant regulations.*

***Keywords:** features, specificity, restriction, limited rights, property rights, residential premises, real estate.*