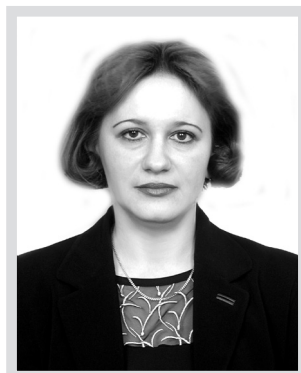


УДК 347:347.19

Об ограниченных вещных правах на жилые помещения**Ахметьянова З.А.**

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского и предпринимательского права
Казанского (Приволжского) федерального университета

В статье с учетом действующего гражданского и жилищного законодательства, а также положений Проекта федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации анализируются ограниченные вещные права на жилые помещения. Автор исследует виды, объекты, содержание и особенности осуществления ограниченных вещных прав на жилые помещения.

Ключевые слова: ограниченное вещное право, жилое помещение, право пользования.

По действующему российскому законодательству к числу ограниченных вещных прав на жилые помещения могут быть отнесены права членов семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ [1]; ст. 31 ЖК РФ [2]) и право пожизненного пользования жилым помещением, возникающее у гражданина на основании договора (в частности, в соответствии со ст. 602 ГК РФ) или завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

Что касается первой из названных выше разновидностей ограниченных вещных прав, то в соответствии со ст. 292 ГК РФ члены собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, в том числе от собственника помещения. При этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по возникающим из пользования жилым помещением обязательствам.

В то же время следует заметить, что, согласно предусмотренной действующим законодательством норме, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу по общему правилу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего

собственника, если иное не установлено законом. Ранее же, до внесения соответствующих изменений в ГК РФ в 2004 г., переход права собственности на жилое помещение по общему правилу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

Если же в жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства) и если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, отчуждение такого жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ). Заметим, что указанный пункт, согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П [3], признан не соответствующим Конституции РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование – по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, – не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффек-

тивную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка – вопреки установленным законом обязанностям родителей – нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

Право проживать в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности другому лицу, может возникнуть из договора и завещательного отказа. В первом случае право возникает из договора купли-продажи жилого дома под условием пожизненного содержания с иждивением (ст. 602 ГК РФ), однако содержание данного права определено законом, а не договором. И как справедливо отмечает Е.А. Суханов, «нет никаких препятствий для признания вещного характера права отчуждателя (продавца) жилого дома, сохраняющего за собой пожизненное право пользования одним или несколькими помещениями в нем (независимо от возможной в будущем смены собственника)» [4, с. 202].

Во втором случае, когда право пользования жилым помещением возникает в силу завещательного отказа, оно представляет собой ограниченное вещное право в отношении жилого помещения, переходящего по наследству в собственность другого лица. При этом отказополучатель осуществляет принадлежащее ему в силу завещательного отказа право самостоятельно и не нуждается в помощи третьих лиц. Реализует свои правомочия в отношении жилого помещения отказополучатель в соответствии с законом и завещанием, в котором и предусмотрен завещательный отказ. По мнению Б.Л. Хаскельберга, данное право отказополучателя представляет собой ограниченное вещное право, обладающее всеми признаками вещных прав: оно связано с вещью, противостоит неограниченному кругу пассивно обязанных лиц, имеет абсолютную защиту и, наконец, «следует» за вещью [5, с. 91].

Если рассматривать ограниченные вещные права на жилые помещения в свете ожидаемых изменений ГК РФ [6], то разработчики документа предлагающие включить в отечественную систему вещных прав такой вещно-правовой институт, как узуфрукт (право личного пользования), а также предусмотреть в ст. 298.3 ГК РФ правило о том, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве социального пользования.

В документе оговаривается, что социальное пользование в отношении жилого помещения

возникает на основании закона в силу совместного проживания с собственником жилого помещения. При этом устанавливается такое пользование исключительно в пользу лиц, которые проживают совместно с собственником жилого помещения и, в соответствии с семейным законодательством, имеют право требовать от этого собственника уплаты алиментов (ст. 302.6).

Ограниченные вещные права на жилые помещения характеризуются рядом особенностей: во-первых, это особый объект гражданских прав – жилое помещение; во-вторых, субъектом таких прав могут быть только граждане (физические лица); в-третьих, определенная специфика содержания и особенности осуществления прав их обладателями.

Первая особенность обусловлена тем, что жилое помещение, которое выступает в данном случае объектом вещного права, – особый объект гражданских прав, прежде всего, в связи с предъявляемыми к нему законодателем требованиями.

В соответствии с действующим законодательством, жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и предназначенное для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). В ГК РФ же на сегодняшний день оговаривается лишь, что жилые помещения предназначены для проживания граждан (п. 2 ст. 288 ГК РФ).

В Проекте Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6] предлагается признавать жилым помещение, предназначенное для проживания граждан (п. 1 ст. 298.1). Кроме того, в статью включается оговорка о том, что жилыми являются помещения, пригодные для проживания, со ссылкой на то, что пригодность помещения для проживания определяется в соответствии с жилищным законодательством.

В соответствии с действующим жилищным законодательством, жилые помещения могут быть различных видов: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната. Под жилым домом в соответствии со ст. 16 ЖК РФ понимается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой же признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с

их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ). И наконец комната представляет собой часть жилого дома или квартиры, предназначенную для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Если анализировать Проект, то в нем в качестве жилого помещения предлагается рассматривать только квартиру и комнату. Квартирой предлагается признавать жилое помещение с отдельным входом, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений и составляющее обособленную часть здания, а комнатой – жилое помещение, расположенное в квартире (п.п. 2-3 ст. 298.2).

Говорится в Проекте и о коммунальной квартире (состоящей из комнат, в отношении которых зарегистрировано право собственности), однако такая квартира не признается объектом гражданских прав и не может быть предметом сделок (п. 4 ст. 298.2).

Вторая особенность ограниченных вещных прав на жилые помещения касается субъектного состава, ибо обладателями таких прав могут быть исключительно граждане. Гражданин, не будучи собственником жилого помещения, в силу ограниченного вещного права получает возможность использовать жилое помещение для личного проживания.

Прежде всего это касается членов семьи собственника жилого помещения, которым соответствующее право предоставлено на основании ст. 292 ГК РФ и ст. 31 ЖК РФ. Заметим, что круг субъектов данного права обозначен в законе достаточно широко. К членам семьи собственника действующее жилищное законодательство относит супруга собственника жилого помещения, их детей и родителей. В то же время закон допускает, что членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны и другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях – и иные лица при условии, что они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ). Кроме того, в определенных случаях могут сохранять право пользования жилым помещением и бывшие члены семьи, прекратившие семейные отношения с собственником жилого помещения.

Обладателями права пользования жилым помещением в силу договора и завещательного отказа опять же могут быть только граждане.

Третья особенность вытекает из содержания и порядка осуществления права пользования жилым помещением субъектами ограниченных вещных прав.

Содержание вещного права традиционно составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. Однако реальные возможности обладателя ограниченного вещного права на жилое помещение весьма ограничены.

Содержание вещного права на жилое помещение определено законом, и в первую очередь осуществ-

ление принадлежащих субъекту правомочий возможно строго в соответствии с назначением жилого помещения, т.е. для проживания в нем.

Главное правомочие в составе ограниченного вещного права на жилое помещение – правомочие пользования, объем которого практически тот же, что и у собственника жилого помещения, ибо любой пользователь ограничен в своих правах целью проживания в таком помещении. Тем не менее, возможностей у субъекта ограниченного вещного права при реализации правомочия пользования несколько меньше, поскольку, в отличие от собственника жилого помещения, он не может использовать жилое помещение в иных, нежели проживание, целях, в частности, для осуществления профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности (п. 2 ст. 17 ЖК РФ).

Правомочия владения у субъектов ограниченных вещных прав нет, ибо законодатель не наделяет их титулом владельца. В то же время обладатели ограниченных вещных прав могут, согласно действующему законодательству, использовать вещно-правовые способы защиты, в том числе против собственника жилого помещения. В частности, в соответствии с п. 3 ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника.

Распорядительных возможностей у субъекта ограниченного вещного права нет вовсе, в том числе он не вправе вселять в жилое помещение других лиц, включая членов своей семьи.

Таким образом, с учетом всего вышеизложенного в систему ограниченных вещных прав, в соответствии с действующим российским законодательством, входят права членов семьи собственника жилого помещения, которые в свете ожидаемых изменений в ГК РФ трансформируются в право социального пользования, и право пожизненного пользования жилым помещением, возникающее в силу договора или завещательного отказа.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая / Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. (с изм. от 6 декабря 2011 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2011. – № 50. – Ст. 7347.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации. / Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. (с изм. от 28 июля 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14; 2012. – № 31. – Ст. 4322.

3. Постановление Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 25. – Ст. 3246.
4. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М.: Юрид. лит., 1991. – 240 с.
5. Хаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования. Вып. 1: сборник научных трудов памяти профессора И.В. Федорова / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. – М.: Статут, 2004. – 379 с.
6. 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» (принят Государственной Думой в первом чтении 27 апреля 2012 г.). – URL: www.pravo.ru

Limited Proprietary Rights for Dwelling Premises

Z. Akhmetyanova
Kazan (Volga Region) Federal University

The paper deals with limited proprietary right for dwelling premises, taking into account civil and housing law and Draft of Federal Law concerning amendments to Civil Code of the Russian Federation. The author analyzes types, objects, content and peculiarities of exercise of limited proprietary rights for dwelling premises.

Key words: limited proprietary right, dwelling premises, right of use.

