

*Наталья Бобракова, кандидат юридически наук, доцент
Ленинградский государственный университет им. А.С.Пушкина
Санкт-Петербург, Россия*

Тенденции правового регулирования вещных прав по использованию жилых помещений: Россия и европейский опыт

Аннотация. В настоящей статье рассматриваются общие вопросы теории вещных прав, а также положения российского законодательства о вещных правах лиц, не являющихся собственниками жилых помещений. Анализируется система данных прав, их природа, объем правомочий, входящих в их содержание. Формулируется общий вывод о необходимости преодоления пробельности в регулировании права пользования лиц, не являющихся собственниками жилых помещений в целях защиты этих прав и обеспечения стабильности гражданского оборота. Анализируется зарубежный институт вещных обременений и возможность имплементации в российскую правовую систему европейского опыта.

Ключевые слова: вещные права, пользование жилым помещением, ограниченные вещные права, права членов семьи собственника.

*Natalya Bobrakova, PhD in Law, Associate Professor
Pushkin Leningrad State University
Saint Petersburg, Russia*

Trends in the legal regulation of property rights in the use of residential premises: Russia and the European experience

Abstract. This article discusses the general issues of the theory of property rights, as well as the provisions of Russian legislation on the rights in rem of persons who are not owners of residential premises. The system of these rights, their nature, the volume of powers included in their content is analyzed. A general conclusion is formulated on the need to overcome the gaps in regulating the right of use of persons who are not owners of residential premises in order to protect these rights and ensure the stability of civil circulation. The foreign institute of real obligations and the possibility of implementing the European experience in the Russian legal system are analyzed.

Key words: real rights, use of living space, limited real rights, rights of family members of the owner.

Введение

Российское законодательство, в частности Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, предусматривают несколько правовых оснований проживания граждан в чужом жилом помещении. При этом право проживания в чужом жилом помещении не имеет четкого правового регулирования, однако это компенсируется отчасти судебной практикой, отчасти доктриной. Основная проблема в данной сфере – это проблема отнесения данного права к числу вещных прав и наделение его, в связи с этим, «правом следования». Отметим, что в российском праве существует ряд экономических и правовых предпосылок для введения в ст. 216 Гражданского кодекса РФ такого вещного обременения как ограниченное вещное право. Полагаем, что именно вещный характер данного права будет способствовать его «полезности» для российского правопорядка. Между тем, в законодательстве ряда европейских стран институт ограниченных вещных прав на жилые помещения закреплен в виде самостоятельного вещного права проживания или в качестве личного сервитута в системе прав на чужую вещь и реализуется достаточно успешно.

Анализ последних публикаций. Проблема ограниченных вещных прав, в том числе права на пользование жилым помещением в последние несколько лет исследовали многие авторы. Исследование списка вещных прав при помощи открытого или закрытого перечня, анализ *numerus clausus*, вывод о необходимости регистрации этих обременений сформулирован А.О. Рыбаловым (А. О. Rybalov, 2018). Возможность сохранения права пользования за членами семьи прежнего собственника исследуется на примере российской судебной практики, в том числе решений Конституционного суда РФ, А.И. Ивановой (А. Ivanova, 2015). Анализ системы прав членов семьи собственника жилого помещения, выявление их природы, объема правомочий, входящих в их состав, а также вывод о необходимости преодоления пробельности сформулирован М.Н. Илюшиной (М.Н. Ilyushina, 2018). Анализ с вещно-правовых и обязательственно-правовых позиций права лиц, проживающих в жилом помещении совместно с собственником предпринят Т.М. Пацья (Т. М. Patsya, 2017). Развернутое исследование вещных прав граждан на жилые помещения (право пользования) произведено Е.И. Самойловым (Е.И. Самойлов, 2017).

Цель исследования заключается в выявлении и анализе правовой природы права по использованию жилого помещения иными лицами, кроме собственника, обоснование возможности и необходимости закрепления его в качестве ограниченного вещного права в российском законодательстве.

Основные результаты. Правовое регулирование вещных прав в Российской Федерации осуществляется Гражданским кодексом Российской Федерации, именно раздел II «Право собственности и иные вещные права» посвящен данному вопросу. Гражданское законодательство не дает определения термина – «вещное право», но содержит перечисление вещных прав. Так, в силу п. 1 ст. 216 ГК РФ вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имущества и право оперативного управления имуществом.

В целом, анализируя положения ГК РФ о вещных правах, можно выделить основные характеристики вещных прав:

1. Вещные права относятся к категории имущественных.
2. Вещные права являются абсолютными.
3. Перечень вещных прав и их содержание определены законом.
4. Закреплены специальные способы защиты вещных прав: виндикационный иск и негаторный иск.
5. Право следования, то есть при переходе права собственности вещное право «следует» за вещью.
6. Бессрочный характер, если только оно не ограничено каким-либо сроком.

Современная российская судебная практика указывает, что вещному праву присущи следующие признаки: право следования и абсолютный характер защиты [1].

По мнению Д.С. Дерхо в субъективном смысле вещное право представляет собой юридически обеспеченную возможность управомоченного субъекта – обладателя вещного права владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных действующим законодательством [2]. Пацья Т.М. полагает, что вещное право в субъективном смысле – это предоставленная нормой права мера возможного поведения управомоченного субъекта, заключающаяся в возможности непосредственного господства над конкретной вещью и отстранении от нее всех иных лиц, защищаемое с помощью специальных средств [3]. Как отмечал К.П. Победоносцев «имея вещное право человек обладает вещью, обладает

имуществом имеющим значения вещи. Имея личное право или требование, человек обладает ... личной способностью другого человека, его волей и деятельностью так, что может требовать от него ... исполнения» [4].

Как отмечено в концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации в современной редакции ГК РФ отсутствует комплекс взаимосвязанных институтов вещного права, имеющих своей основой право собственности и объединённых развернутой системой общих норм вещного права. Необходимо создание полноценной системы ограниченных вещных прав, что могло бы удовлетворить потребности участников гражданского оборота в основанном именно на вещном праве режиме пользования чужим имуществом. Отметим, что основным вещным правом является право собственности, иные вещные права в той или иной степени производны от права собственности и характеризуются меньшим уровнем господства титульного владельца над вещью.

Ограниченные вещные права традиционно понимаются как права, производные от права собственности и зависимые от него. Это проявляется и в применении к ним термина «обременение»: ведь обременение не есть самостоятельное явление, оно всегда качество чего-то другого, обремененного [5].

В рамках настоящего исследования внимание будет уделено вещным правам по использованию жилого помещения, однако для этого необходимо обратиться к теории вещных прав. Относится ли право пользования жилым помещением к вещным правам? Российское законодательство не относит его к вещным правам, а решение этого вопроса упирается в проблему замкнутого перечня (*numerus clausus*) вещных прав: могут ли существовать вещные права, не указанные в законе? [5]

Проблема заключается в том, что в случае признания права пользования жилым помещением в качестве вещного права, к нему непременно будет применен принцип «права следования», то есть это право пользования не будет зависеть от смены собственника жилья, оно будет сохранено при переходе права собственности.

Суть принципа *numerus clausus* вещных прав заключается в следующем: допустимые законом виды вещных прав и само их содержание определяются законом. Традиционно выделяют две разновидности этой модели: жесткую и мягкую. В соответствии с первой частные лица не могут не только создавать не предусмотренные законом вещные права, но и придавать указанным в законе вещным правам иное содержание, нежели установленное законом. Во втором случае стороны в определенных пределах способны изменять содержание предусмотренных законом видов вещных прав [5]. Первый вариант более свойственен правопорядкам, близким к российскому.

По мнению А.О. Рыбалова, принцип замкнутого перечня означает радикальное отступление в сфере вещных прав от основных принципов частного права: свободы договора и общедозволительной направленности правового регулирования [5].

Отметим, что нормы, посвященные праву лиц, проживающих в жилом помещении совместно с собственником, расположены в разделе II ГК РФ («Право собственности и иные вещные права») и в разделе II ЖК РФ («Право собственности и иные вещные права на жилые помещения»). Однако, в российском праве отсутствует не только единая правовая конструкция права лиц, проживающих в жилом помещении совместно с собственником, но и само это право не всегда относят к категории вещных прав.

Так, действующее законодательство содержит нормы, посвященные правам и обязанностям граждан, проживающим совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении (ст. 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ), однако не

определяет и не раскрывает характер этого права, что в свою очередь приводит к формированию противоречивой судебной практики, снижает уровень правовой защиты участников гражданского оборота.

По мнению А.И. Ивановой, отсутствие развернутого правового регулирования соответствующих прав в законодательстве в определенной степени компенсируется наработками доктрины и судебной практики [6]. Это право, как указывает Ю.К. Толстой, «тяготеет не столько к обязательственным, сколько к ограниченным вещным правам» [7]. Оно иногда прямо называется вещным в практике судов общей юрисдикции [8]. Вещным оно названо в п. 18 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» [9], которым данные права изъяты из-под действия общего правила п. 2 ст. 292. ГК РФ о прекращении права пользования членом семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилое помещение, в частности, данным пунктом установлено правило о сохранении бессрочного права пользования жилым помещением за лицом, отказавшимся от его приватизации или не участвовавшим в ней, а равно имевшим право пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, в том числе при переходе права собственности на него к другому лицу (право носит бессрочный характер и учитывается при переходе права собственности).

Ограниченные вещные права пользования жилыми помещениями, по сути представляют собой разновидности появившегося в Юстиниановском праве *habitatio* – особого личного сервитута, дающего право на постоянное проживание в чужом доме.

Habitatio является правом проживания, объектом которого выступают только жилые помещения, данное право носило алиментный характер и рассматривалось как форма оказания материальной поддержки малоимущим лицам. Это право являлось сугубо личным, предназначалось исключительно для проживания члена семьи или близких к семье людей [10].

В данном исследовании речь идет, прежде всего, о появившемся в гражданском, а затем и в жилищном законодательстве праве пользования недвижимой вещью, которое возникает у граждан на основании договора купли-продажи под условием пожизненного содержания с иждивением (п. 1 ст. 601 ГК РФ, ст. 34 ЖК РФ), либо в силу завещательного отказа (п. 2 ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ). Фактически речь идет о разновидности известного еще римскому праву узуфрукта [11].

Право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением и на основе завещательного отказа также сохраняется при смене собственника соответствующего жилого помещения (п. 2 ст. 1137 ГК РФ). Таким образом, данные права полностью отвечают всем признакам вещных прав. Более того, в соответствии с п. 3 ст. 33 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу вправе требовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Особо отметим права членом семьи собственника жилого помещения пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (п. 1 ст. 292 ГК РФ), а не волей собственника жилья. Первоначальная редакция ст. 292 ГК РФ включала «право следования», но с 2004 года переход права собственности на жилье стал обоснованием для прекращения права пользования им членами семьи прежнего собственника, то есть это право утратило вещный характер. Право пользования жилым помещением не сохраняется и в случае прекращения семейных отношений с собственником. По мнению Е.А. Суханова очевидная слабость этого права и необходимость

повышения защиты социальных, прежде всего жилищных, интересов членов семьи собственника, включая и бывших, объясняет появление предложений о закреплении в гражданском и жилищном законодательстве конструкции «жилищного сервитута» как разновидности нового ограниченного вещного права «социального узуфрукта» (или «права личного пользования»). Такое право, несомненно, должно носить вещный характер, включая «право следования», то есть независимость от смены собственника жилья или прекращения с ним семейных отношений [11]. Интерес представляет и мнение судьи Конституционного суда РФ Г.А. Гаджиева, который считает, что «законодатель путем принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» существенно изменил характер собственности. Путем усиления права собственности собственника квартиры были практически упразднены права пользования членов семьи прежнего собственника. Таким образом, члены семьи прежнего собственника были законодателем лишены гарантируемого Конституцией РФ права на жилище. Усилив «эгоизм», присущий праву собственности, законодатель нарушил хрупкий баланс между правом собственности и правом пользования» [12].

В российской дореволюционной доктрине предпринимались попытки выделить черты и содержание права пожизненного проживания в жилом помещении [13]. Исследуемый институт рассматривался в качестве права пользования чужой вещью [14], осуществляемого в интересах определенного круга лиц. Подчеркивая личный характер данного права Г.Ф. Шершеневич говорил о невозможности передачи дома или квартиры, предоставленных на праве пожизненного жительство, другому лицу по договору имущественного найма [15]. К. П. Анненков отмечал, что такой запрет соответствует «существу права проживания как правомочия ... личного» [13]. Распространенным было мнение о необходимости закрепления в законодательстве института права проживания в чужом жилом помещении в форме личного сервитута.

В советский период, лица, проживающие в жилом помещении городского жилищного фонда состояли в обязательно-правовых отношениях с собственником имущества (то есть с государством). Отмечается, что с течением времени наметилась тенденция расширения прав нанимателя и членов его семьи на жилое помещение таким образом, что они фактически приобрели черты вещного права на чужую вещь [16].

Во многих гражданских кодексах Европейских государств содержатся положения об узуфруктах и ограниченных личных сервитутах, причем данные конструкции успешно функционируют в странах романо-германской правовой системы. Данный вопрос подробно исследован Е.И. Самойловым, который делает вывод о том, что страны романо-германской правовой системы расширили область применения узуфрукта как право на чужую вещь, распространив его на плоды (выгоды), которые можно извлекать из вещи. Гражданские кодексы указанных стран содержат также и ограниченную разновидность узуфрукта – право пользования вещью (правом) для собственных нужд управомоченного лица [10].

Так, в Гражданском уложении Германии закреплено право пользования чужим жилым помещением (параграф 1093), данное право содержится в разделе о личных сервитутах и одновременно именуется в германском праве как «вещное право проживания». Это право предполагает пользование зданием или его частью отдельно от собственника. Немецкое право выработало конструкцию двойного владения для обладателей ограниченных вещных прав, в частности, он может вселять в занимаемое помещение членов своей семьи и обслуживающий персонал. Проживание в жилом помещении будет являться основанием для

пользования общим имуществом здания. В случае непроживания управомоченного лица, собственник вправе сдать помещение внаем, а само «вещное право» считается погашенным.

Гражданский кодекс Франции, ст. 625 предусматривает право пользования и право проживания. Объем данных прав при отсутствии иных оговорок, также определяется личными потребностями пользователя. Во французском законодательстве право проживания не предусматривает право владения жилым помещением, а управомоченное лицо является простым держателем вещи (ст. 2266 Гражданского кодекса Франции).

По мнению Е.И. Самойлова позиция немецкого законодателя более правильная, так как невозможно осуществлять обширное господство и власть над вещью, не имея ее в своем физическом обладании [10].

В австрийском законодательстве положение о праве проживания относятся к личным сервитутам (параграф 504-524 Всеобщего гражданского кодекса Австрии). Объем пользования жилым помещением обусловлен личными потребностями сервитутария. Объектом жилищного сервитута могут выступать только часть жилого дома. Если сервитут предоставлен на весь жилой дом без ограничения, то эти отношения будут являться узупфруктом жилого здания.

Анализ зарубежного законодательства позволяет сделать вывод о том, что развитие ограниченного личного сервитута пользования чужим жилым помещением произошло следующим образом: в одних законодательствах он приобрел статус самостоятельного вещного права, в других он связан с личностью получателя этого права, оставаясь в подавляющем большинстве непередаваемым. И хотя это право и приобрело в некоторых законодательствах статус ограниченного вещного права, оно не наполнило собой гражданский оборот, а по-прежнему осталось все тем же личным сервитутом, который неразрывно связан с личностью получателя, и его осуществление ограничивается удовлетворением его потребностей, а также потребностей членов его семьи, неся на себе социальный оттенок [10].

Выводы. Ограниченное вещное право всегда есть право, коллидирующее с правом собственности, противопоставляемое ему. Смысл ограниченного права заключается в том, чтобы его реализация обладала признаком независимости от действий собственника, именно поэтому ограниченное вещное право наделяется «правом следования» и должно носить самостоятельный характер.

Мы разделяем мнение А.О. Рыбалова о том, что закон сохранения ограниченных вещных прав должен заключаться в простом правиле: ... если приобретатель права собственности знает (или должен знать) о существующих обременениях, эти обременения должны сохраниться. И, напротив, там, где приобретатель права не знал и не имел возможности знать о содержании права предшественника, сохранение обременений было бы несправедливым [5].

Однако, здесь необходимо отметить, что в российском законодательстве не предусмотрена возможность государственной регистрации вещного права пользования жилым помещением, кроме случая пользования по завещательному отказу. Очевидно, что для стабильности гражданского оборота необходимо.

урегулировать вопрос об информированности участником данного оборота об обременениях недвижимого имущества в виде ограниченных вещных прав на жилое помещение.

Таким образом, мы поддерживаем намерение законодателя, изложенное в Концепции развития законодательства о вещном праве о закреплении закрытого перечня вещных прав, что позволит ввести в российское законодательство право личного пользования (узупфрукт). Данное обстоятельство будет способствовать стабильности гражданского оборота, так как третьи лица будут осведомлены о наличии соответствующего обременения на жилое помещение, а

лица, проживающие совместно с собственником, получают законодательное закрепление и признание своего права.

Безусловно, полное копирование европейского института вещных обременений без учета национальных особенностей развития гражданского права не сделает российское законодательство о вещных правах более совершенным, но и пренебрегать таким гибким инструментом, как вещные обременения, направленные на защиту имущественных интересов субъектов гражданских правоотношений и содержащим реальные вещные гарантии, не следует.

Библиографический список нормативных актов и литературных источников:

1. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2007 № 17АП-2728/2007-ГК по делу № А60-34906/2006-С9 // СПС «КонсультантПлюс»
2. Дерхо Д.С. Понятие и виды вещных имущественных прав// подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2019
3. Пация Т.М. Право лиц, проживающих в жилом помещении совместно с собственником: юридическая природа // Семейное и жилищное право, 2017, № 3.
4. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. С. 83.
5. Рыбалов А.О. Первоначальное приобретение права и судьба ограниченных прав // Закон, 2018, № 12
6. Иванова А.И. Ограниченные вещные права на жилые помещения в решениях Конституционного суда РФ // Вестник экономического правосудия, 2015, № 6.
7. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учеб. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2011.
8. См. напр.: Определение Иркутского областного суда от 31.01.2011. по делу № 33-531/11; Кассационное определение Новосибирского областного суда от 07.02.2012 по делу № 33-787/2012.
9. Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практики при применении Жилищного кодекса РФ» // Российская газета, № 123, 08.07.2009.
10. Самойлов Е.И. Вещные права граждан на жилые помещения (право пользования): понятие, виды, содержание. М.: Проспект, 2017.
11. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., Статут, 2017
12. Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности // Журнал российского права. 2006 № 12. С. 30.
13. Ганчин Т.В. Пользование жилым помещением лиц, не являющихся собственником: теоретический и практический аспект: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 19-23.
14. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 6-е изд., стереотип. М.: Статут, 2013. С. 209.
15. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. М.: Спарк, 1995. С. 296.
16. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владения. Практические вопросы. М.: Статут, 2004. С. 319.

References:

1. Resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal of 04.06.2007 No. 17АП-2728/2007-ГК in case No. А60-34906 / 2006-С9 // ATP ConsultantPlus
2. Derho D.S. The concept and types of real property rights // prepared for the system ConsultantPlus, 2019
3. Patia TM The right of persons living in a dwelling together with the owner: legal nature // Family and housing law, 2017, No. 3.
4. Pobedonostsev K.P. The course of civil law. First part: Land rights. M. : Statute, 2002. p. 83.
5. Rybalov A.O. The initial acquisition of the right and the fate of limited rights // Law, 2018, № 12
6. Ivanov A.I. Restricted property rights to residential premises in decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation // Bulletin of Economic Justice, 2015, No. 6.
7. Tolstoy Yu.K. Housing law: Textbook. 2nd ed., revised edition, M., 2011.
8. See eg.: Definition of the Irkutsk Regional Court of January 31, 2011. in case number 33-531 / 11; The cassation determination of the Novosibirsk Regional Court of 07.02.2012 in case No. 33-787 / 2012.

9. Resolutions of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 02.07.2009 No. 14 "On some issues arising in court practice when applying the Housing Code of the Russian Federation" // Rossiyskaya Gazeta, No. 123, 07.07.2009.
10. Samoilov E.I. Real rights of citizens to residential premises (the right of use): the concept, types, content. M.: Prospect, 2017.
11. Sukhanov E.A. Property law: scientific and educational essay. M., Statute, 2017
12. Gadzhiev G.A. The constitutional foundations of modern property rights // Journal of Russian law. 2006 № 12. P. 30.
13. Ganchin T.V. Use of a dwelling of non-proprietors: theoretical and practical aspect: Dis. ... Cand. legal sciences. M., 2009. S. 19-23.
14. Pokrovsky I.A. The main problems of civil law. 6th ed., Stereotype. M.: Statute, 2013. p. 209.
15. Shershenevich G.F. Textbook of Russian civil law. According to the 1907 edition. M.: Spark, 1995. P. 296.
16. Sklovsky K.I. The application of civil law on property and ownership. Practical issues. M.: Statute, 2004. p. 319.