

Актуальные вопросы гражданского и семейного права

УДК 347.254

ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

И. Б. Живихина

Академия права и управления Федеральной службы
исполнения наказаний, г. Рязань

Анализируется система ограниченных вещных прав на жилые помещения в российском гражданском праве. Рассматриваются конститутивные признаки таких ограниченных вещных прав, выделяя главное из них – право пользования жилым помещением.

***Ключевые слова:** жилищное право, жилое помещение, право пользования жилым помещением, члены семьи собственника жилого помещения, завещательный отказ, договор пожизненного содержания с иждивением.*

Появление в гражданском обороте ограниченных вещных прав исторически было обусловлено необходимостью обеспечить имущественные интересы лиц, не имеющих фактической возможности стать собственниками имущества вследствие его ограниченного количества. Это в полной мере относится и к жилым помещениям, поскольку увеличение их количества объективно отстает от темпа роста народонаселения и сдерживается существенной стоимостью и изменениями представлений о достаточности (пригодности для проживания).

Специальный правовой режим жилых помещений обуславливает главный конститутивный признак ограниченных вещных прав на них, заключающийся в праве пользования, и систему ограниченных вещных прав на жилые помещения, которая включает в себя: 1) право пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения; 2) право бессрочного пользования жилым помещением членами семьи собственника приватизированного жилого помещения, в момент приватизации имевшими равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором; 3) право бессрочного пользования жилым помещением членом семьи собственника приватизированного жилого помещения, в момент приватизации являющимся несовершеннолетним, имевшим равные права пользования этим

помещением с лицом, его приватизировавшим, другим жилым помещением не обеспеченным и зарегистрированным в данном жилом помещении; 4) право пожизненного или срочного пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением или завещательного отказа.

Право пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения позволяет миллионам российских граждан обеспечивать свое конституционное право на жилище¹. Законодательная формула права пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения достаточно проста: члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (п. 1 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)). Обращение к жилищному законодательству, на первый взгляд, вызывает умозаключение, что Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) не вносит существенных изменений в определение права пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения, данное в ГК РФ, а только уточняет, что члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (п. 2 ст. 31 ЖК РФ). С другой стороны, указание на то, что иное, чем равное, право пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения может быть установлено соглашением между собственником и членами его семьи, уязвляет собственно вещно-правовую природу данного права, поскольку, как известно, содержание вещных прав в отличие от обязательственных устанавливается законом². Однако данный вывод преждевременен, поскольку, как буквально следует из п. 2 ст. 31 ЖК РФ, соглашением между собственником и членами его семьи может определяться собственно не содержание права пользования жилым помещением, а только объем пользования им, что не одно и то же. Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в

¹ Подробно см.: Козлова Ю.М. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения // Юрист. 2009. № 4. С. 37 - 42; Чичерова Л.Е. Имущественные права членов семьи на жилое помещение // Юрист. 2006. № 8. С. 38 - 40.

² О доктринальных основах учения о вещных правах см.: Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011. 360 с.

квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д. Следует отметить, что поскольку ЖК РФ не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то согласно п. 1 ст. 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила ГК РФ о гражданско-правовых сделках. Эти же правила следует применять и к соглашению собственника жилого помещения с членами его семьи об ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, возможность заключения которого предусмотрена п. 3 ст. 31 ЖК РФ, а также к соглашению между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи о сохранении права пользования жилым помещением (п. 4 ст. 31 ЖК РФ), о котором будет сказано ниже.

Конститутивные признаки данного ограниченного вещного права на жилое помещение заложены в его названии. Во-первых, данное право на жилое помещение может возникать только у членов семьи собственника жилого помещения, к которым относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (ст. 10 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ)). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки (пп. а, п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ). Членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей

семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Согласно пп. б, п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (ст. 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ)).

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться п. 2, 3 ст. 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

Судам также необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно ст. 3 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). Следует отметить, что указание на сохранение права пользования

жилым помещением в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения может содержаться в брачном договоре (в его условиях об имущественных последствиях расторжения брака), либо в ином договоре, а также специальном соглашении об этом.

Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию (п. 4 ст. 31 ЖК РФ).

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается либо одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника либо, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда (п. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Во-вторых, данное право на жилое помещение сохраняется у членов семьи до тех пор, пока член их семьи является собственником жилого помещения. Первоначально п. 2 ст. 292 ГК РФ устанавливал, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Данное положение подтверждало один из существенных признаков ограниченных вещных прав – права следования, когда в случае смены собственника соответствующей вещи, ограниченное вещное право на нее сохранялось. В нашем случае, это влекло за собой сохранение за членами семьи прежнего собственника права пользования жилым помещением при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу. Право следования обеспечивало максимальные гарантии права на жилище членам семьи собственника жилого помещения, но существенно ограничивало права наследников,

зыскателей, одаряемых, а нередко, и нерадивых покупателей таких жилых помещений, не удосужившихся проверить выселение из покупаемого жилого помещения членов семьи продавца жилого помещения.

Федеральным законом от 15.05.2001 г. № 54-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» п. 2 ст. 292 ГК РФ был уточнен, а право следование ограничено в случаях, прямо предусмотренных законом. Таким образом, впервые законодатель допустил возможность прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу, но только в случаях, прямо предусмотренных законом.

Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» кардинально изменил ситуацию, установив, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ). Таким образом, законодатель допустил возможность сохранения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу, но только в случаях, прямо предусмотренных законом.

К таким случаям, во-первых, относится право пользования жилым помещением бывшими членами семьи прежнего собственника, при приватизации отказавшиеся от права собственности на долю в жилом помещении, которые сохраняют право пользования помещением, как при переходе права собственности на него, так и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения. В п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 указано, что в отношении названных в ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» бывших членов семьи собственника жилого помещения не применяется положение п. 2 ст. 292 ГК РФ. Это связано с тем, что приватизация занимаемого по договору социального найма помещения невозможна без получения согласия членов семьи собственника. Право пользования таким помещением для бывших членов семьи будет носить бессрочный характер. Следовательно, данное право должно учитываться при переходе права собственности на помещение к другому лицу по соответствующему основанию

(например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование)³. Аналогично решается вопрос, если на момент приватизации квартиры несовершеннолетний имел равное с нанимателем право пользования жилым помещением, но в число собственников квартиры по договору передачи не был включен, другим жилым помещением не обеспечен, зарегистрирован в жилом помещении, то в этом случае его право пользоваться жилым помещением носит бессрочный характер и должно учитываться при переходе права собственности на помещение по соответствующему основанию к другому лицу (Определение Верховного Суда РФ от 25.06.2013 г. № 5-КГ13-52)⁴.

Во-вторых, если переход права собственности на жилое помещение нарушает право несовершеннолетнего на жилище, он не утрачивает права пользования данным помещением. Верховный Суд РФ в своем определении от 16.04.2013 г. № 4-КГ13-2 указал, что «если вопреки установленным законом обязанностям родителей по защите прав несовершеннолетнего ребенка сделка купли-продажи квартиры совершена одним из родителей в отношении квартиры, в которой зарегистрирован и проживает его несовершеннолетний ребенок, не имеющий прав на другое жилое помещение, такая сделка нарушает право несовершеннолетнего ребенка на проживание в квартире. В связи с этим несовершеннолетний не признается утратившим право пользования жилым помещением и не подлежит снятию с регистрационного учета»⁵.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (абз. 2 п. 1 ст. 292 ГК РФ). Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением. Иное (условия, размер или характер ответственности) может быть

³ Также см.: Определение Верховного Суда РФ от 10.02.2009 г. № 20-В09-1; Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 28.05.2008); Определение Верховного Суда РФ от 19.08.2008 г. № 5-В08-75; Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2005 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.03.2006).

⁴ Подробно см.: Букшина С.В., Кирюшина И.В. К вопросу о правах несовершеннолетнего ребенка – члена семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 4. С. 9 - 12.

⁵ Также см.: Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 г. № 13-П; Определение Верховного Суда РФ от 15.10.2013 г. № 5-КГ13-88.

установлено только соглашением между собственником и членами его семьи (п. 3 ст. 31 ЖК РФ), но в любом случае члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность (п. 3 ст. 31 ЖК РФ). Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, несет равные с настоящими членами семьи собственника обязанности и ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (п. 3 ст. 292, 305 ГК РФ), что позволяет им истребовать жилое помещение из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), требовать устранения всяких нарушений их права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Наряду с тремя названными ограниченными вещными правами на жилые помещения, российское законодательство предусматривает право пожизненного или срочного пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением или завещательного отказа.

Согласно п. 1 ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) наследодатель в завещании вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ)⁶.

Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и тому подобное (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

Нередко предметом завещательного отказа выступает обязанность наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое

⁶ Подробно см.: Белицкая Н.А. Завещательный отказ как особое имущественное завещательное распоряжение // *Наследственное право*. 2008. № 3. С. 17 - 20; Палшкова А.М. Завещательный отказ и отношения из него: понятие, сущность и содержание // *Наследственное право*. 2009. № 4. С. 7 - 19.

помещение, предоставить указанному в завещании лицу на период его жизни или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Законодатель придает данному имущественному праву пользования жилым помещением или его части признака следования, указывая, что при последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (абз. 3 п. 2 ст. 1137 ГК РФ), что позволяет говорить о вещном характере указанного права⁷.

Гражданско-правовое регулирование завещательного отказа в разделе пятом «Наследственное право» части третьей ГК РФ позволяет указать на следующие принципиальные положения:

1) субъектами исполнения завещательного отказа о предоставлении права пользования жилым помещением могут быть как наследники по завещанию, так и наследники по закону, в том числе приобретающие выморочные жилые помещения⁸ (муниципальные образования и города федерального значения Москва или Санкт-Петербург в отношении жилых помещений, находящихся на их территории, а также Российская Федерация в отношении жилых помещений, находящихся за рубежом (п. 1 ст. 1151 ГК РФ));

2) завещательный отказ о предоставлении права пользования жилым помещением должен быть установлен в завещании, при этом содержание завещания может исчерпываться подобным завещательным отказом (п. 1 ст. 1137 ГК РФ);

3) объектом завещательного отказа о предоставлении права пользования жилым помещением обычно выступает жилое помещение (жилой дом, квартира или иное жилое помещение), входящее в состав наследства, или его часть, однако не исключается и возложение на наследников обязанности за счет наследства приобрести жилое помещение и предоставить права пользования им отказополучателю (п. 1, 2 ст. 1137 ГК РФ);

4) право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам, однако отказополучателю в завещании может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа,

⁷ См.: Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // *Наследственное право*. 2007. № 1. С. 21 - 24.

⁸ Подробно см.: Блинков О.Е. Новый правовой режим выморочных жилых помещений в российском наследственном праве // *Юрист*. 2008. № 2. С. 22 - 24.

либо лишится права на получение завещательного отказа в соответствии с правилами п. 5 ст. 1117 ГК РФ (п. 4 ст. 1137 ГК РФ);

5) срок, на который предоставляется право пользования жилым помещением, может быть любым, в том числе пожизненным, т.е. в течение всей жизни отказополучателя (абз. 3 п. 2 ст. 1137 ГК РФ);

б) наследник, на которого завещателем возложен завещательный отказ предоставить право пользования жилым помещением, должен исполнить его в пределах стоимости перешедшего к нему наследства за вычетом приходящихся на него долгов завещателя; если наследник, на которого возложен завещательный отказ, имеет право на обязательную долю в наследстве, его обязанность исполнить отказ ограничивается стоимостью перешедшего к нему наследства, которая превышает размер его обязательной доли (п. 1 ст. 1138 ГК РФ). Если завещательный отказ возложен на нескольких наследников, такой отказ обременяет право каждого из них на наследство соразмерно его доле в наследстве постольку, поскольку завещанием не предусмотрено иное (п. 2 ст. 1138 ГК РФ)⁹;

7) если отказополучатель умер до открытия наследства или одновременно с завещателем, либо отказался от получения завещательного отказа (ст. 1160 ГК РФ) или не воспользовался своим правом на получение завещательного отказа в течение трех лет со дня открытия наследства, либо лишился права на получение завещательного отказа в соответствии с правилами ст. 1117 ГК РФ, наследник, обязанный исполнить завещательный отказ, освобождается от этой обязанности, за исключением случая, когда отказополучателю подназначен другой отказополучатель (п. 1 ст. 1138 ГК РФ);

8) гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа (п. 3 ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)).

Законодательная формула права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, достаточно проста: отказополучатель имеет право пользования жилым помещением или его определенной частью в течение своей жизни или иного срока, указанного в завещании. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого

⁹ См.: Блинков О.Е., Бутова Е.А. Общая собственность наследников: актуальные проблемы теории и практики // Наследственное право. 2015. № 1. С. 21 - 24.

помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании (п. 1 ст. 33 ЖК РФ).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности (в ред. Федерального закона от 24.04.2008 г. № 49-ФЗ) граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданами (п. 2 ст. 33 ЖК РФ).

Гражданин, пользующийся жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, может требовать устранения нарушений его прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (ст. 305 ГК РФ), что позволяет им истребовать жилое помещение из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), требовать устранения всяких нарушений их права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). В свою очередь, отказополучатель не должен чинить препятствий в пользовании жилым помещением иным лицам, имеющим на это право, в том числе собственнику, которые в случае обратного имеют право обратиться за защитой нарушенных прав в суд.

Согласно п. 2 ст. 35 ЖК РФ в случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный

гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда¹⁰.

В случае прекращения у отказополучателя права пользования жилым помещением (истечения срока, указанного в завещании), данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им), если же в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, он не освобождает указанное жилое помещение, отказополучатель подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда (п. 1 ст. 35 ЖК РФ).

Право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением аналогично праву пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ).

Список литературы

1. Ахметьянова З.А. Вещное право: Учебник. М.: Статут, 2011. 360 с.
2. Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. 2007. № 1. С. 21 - 24.
3. Белицкая Н.А. Завещательный отказ как особое имущественное завещательное распоряжение // Наследственное право. 2008. № 3. С. 17 - 20.
4. Блинков О.Е. Новый правовой режим выморочных жилых помещений в российском наследственном праве // Юрист. 2008. № 2. С. 22 - 24.
5. Блинков О.Е., Бутова Е.А. Общая собственность наследников: актуальные проблемы теории и практики // Наследственное право. 2015. № 1. С. 21 - 24.
6. Букшина С.В., Кирюшина И.В. К вопросу о правах несовершеннолетнего ребенка – члена семьи собственника жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 4. С. 9 - 12.
7. Ковалева Е.В. Особенности права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, и основания его возникновения // Нотариус. 2007. № 2. С. 24 - 29.

¹⁰ См.: Рахвалова М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа // Семейное и жилищное право. 2006. № 2. С. 2 - 4; Ковалева Е.В. Особенности права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, и основания его возникновения // Нотариус. 2007. № 2. С. 24 - 29.

8. Козлова Ю.М. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения // Юрист. 2009. № 4. С. 37 - 42.

9. Палшкова А.М. Завещательный отказ и отношения из него: понятие, сущность и содержание // Наследственное право. 2009. № 4. С. 7 - 19.

10. Рахвалова М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа // Семейное и жилищное право. 2006. № 2. С. 2 - 4.

11. Чичерова Л.Е. Имущественные права членов семьи на жилое помещение // Юрист. 2006. № 8. С. 38 - 40.

LIMITED REAL RIGHTS TO RESIDENTIAL PREMISES IN THE RUSSIAN CIVIL LAW

I. B. Zhivihina

Academy of law and administration of Federal service of execution of punishment
(Ryazan)

The article analyzes the system of limited real rights to residential premises in the Russian civil law. The author examines the constitutive signs of such limited real rights, highlighting the most important of them is the right to use the living room.

Keywords: *housing law, housing, the right to use the living room, the family members of the owner of premises, bequest, contract of life maintenance of a dependent.*

Об авторе

ЖИВИХИНА Ирина Борисовна – доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса Академии права и управления Федеральной службы исполнения наказаний (390036, г. Рязань, ул. Сенная, д. 1), e-mail: ibzhivikhina@yandex.ru.

ZHIVIHINA Irina - Doctor of Law, Professor of Civil Law and the Federal Service of the Academy of the process of law and control of execution of sentences of - readings of (390036, Ryazan, St. Nay, d 1.), E-mail: ibzhivikhina@yandex.ru.

Живихина И.Б. Ограниченные вещные права на жилые помещения в российском гражданском праве // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2016. № 3. С. 45 – 57.