

# МАЗМҰНЫ / СОДЕРЖАНИЕ / CONTENT

**Конференция атауы:**

«Жастар мен ғылым: бүгінгі мен болашағы» халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференция материалдар жинағы

**Название конференции:**

Сборник материалов Международной научно-практической конференции «Молодежь и наука: настоящее и будущее»

**Conference name:**

International Scientific and Practical Conference "Youth and Science: Today and the Future" Proceedings

**Жинақ / сборник:**

II том, 5 сәуір 2024, Атырау

**ISBN:**

978-601-262-550-9

**Секция:**

IV.II «ӘДІЛЕТТІ ҚАЗАҚСТАН-АДАЛ АЗАМАТ»: ҚҰҚЫҚТЫҚ САНА МЕН ҚҰҚЫҚТЫҚ САУАТТЫЛЫҚТЫ ҚАЛЫПТАСТЫРУДЫҢ ЖАҢА БАҒЫТ-БАҒДАРЫ РЕТІНДЕ

**Жинақтағы жариялану нөмірі:**

№ 61

**Мазмұндағы беті / жинақтағы беттер:**

286 / 286-289

**Автор(лар):**

Мешкилова Эвелина Дмитриевна

**Мақала атауы:**

ПОНЯТИЕ ПРАВА ПРОЖИВАНИЯ, ЕГО ПРИЗНАКИ И МЕСТО В СИСТЕМЕ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

УДК 347.1

**ПОНЯТИЕ ПРАВА ПРОЖИВАНИЯ, ЕГО ПРИЗНАКИ И МЕСТО В СИСТЕМЕ  
ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

**Мешкилова Эвелина Дмитриевна**

Студентка 2 курса направления «Юриспруденция»

ФГБОУ ВО «Калмыцкий государственный университет им. Б.Б.Городовикова»

Научный руководитель, к.ю.н., доцент – **Буринова Л.Д.**

Одним из традиционных вещных прав лиц, не являющихся собственниками, является право проживания.

В римском праве *habitatio* было правом пожизненно обитать в чужом доме или в его части. Управомоченный мог жить в нем сам или отдавать внаймы. Юристы-классики спорили, являлось ли подобное право узифруктом, узусом или чем-то самостоятельным.

В праве Юстиниана оно считалось самостоятельным правом, и управомоченному свободно разрешалось сдавать его внаймы, что у классиков возбуждало споры. Безвозмездная уступка другому этого права была недопустима.

Некоторые современные правовые порядки закрепляют и регламентируют данное вещное право и сегодня. Так, в параграфе 1093 ГГУ говорится о праве пользования жилым помещением. Данное право трактуется как разновидность ограниченного личного сервитута и состоит в возможности пользования зданием или его частью для проживания, с освобождением собственником помещения.

В российском Гражданском кодексе в качестве аналога можно привести правила ст. 292. Она закрепляет право членов семьи собственника жилого помещения пользоваться этим помещением (проживать).

Члены семьи собственника приобретают его не из договора, а на основании закона. У субъекта возникает правовая связь с конкретным жилым помещением, определенные возможности в отношении него. Правда, эти возможности ограничены. Он может только пользоваться этим жильем. Закон стоит на защите главной возможности члена семьи собственника — правомочия проживания.

Однако в силу ч. 2 ст. 292 ГК РФ право проживания прекращается в случае перехода права собственности на жилое помещение, т. е. в отношении указанного права не действует правило следования, которое является существенным признаком вещного права.

Таким образом, право несобственников жилого помещения, закрепленное в ст. 292 ГК, представляется по меньшей мере не определенным. Думается, что это обязательственное право, возникающее в силу закона, обременяющее одну из составляющих права собственности, — право пользования.

Большую определенность в отношении права пользования имеют положения, предусматривающие право проживания по завещательному отказу, предусмотренному ст. 1137 ГК РФ.

Ограниченные вещные права, будучи разновидностью более общей категории вещных прав, обладают всеми необходимыми признаками последних.

Наиболее существенными признаками вещных прав следует считать следующие:

- 1) вещные права устанавливают непосредственное господство лица над вещью;
- 2) абсолютный характер вещного права, обуславливающий особый субъектный состав правоотношения: лицо, обладающее субъективным вещным правом, и третьи лица, а также особое содержание данного правоотношения;
- 3) публичность вещного права, обеспечивающая юридическую возможность осведомленности третьих лиц о необходимости воздержаться от каких-либо действий в отношении вещи правообладателя (это свойство достигается либо фактом владения, либо государственной регистрацией права);
- 4) специальный объект права — вещь, которая, во-первых, является объектом материального мира, во-вторых, доступна для обладания;
- 5) необходимость гражданско-правовой защиты вещных прав с помощью особых вещно-правовых исков.

Ограниченные вещные права от иных прав позволяют отграничить такие критерии (помимо собственно вещно-правовой природы), как: обременение права собственности (обременение выражается в передаче несобственнику вещи отдельных правомочий собственника), право следования, а также возможность вещно-правовой защиты нарушенного субъективного права на вещь. Итак, для того чтобы отнести право проживания в силу завещательного отказа к категории вещного права, необходимо сопоставить его со всеми перечисленными выше признаками.

Согласно п. 2 ст. 1137 ГК РФ предметом завещательного отказа является передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи. Из содержания приведенной нормы следует, что отказополучатель приобретает право собственности или право владения и пользования вещью. Во втором случае речь идет об

обременении права собственности в отношении владения и пользования всем жилым помещением или его части отказополучателем.

Как справедливо отмечает С.Ю. Макаров, «то, что в Законе прямо предусмотрена возможность возложения обязанности предоставить право пользования жилым помещением, переходящим по наследству, или его определенной частью, делает данную форму завещательного отказа в отношении жилья наиболее распространенной и применимой на практике». Из содержания приведенной выше нормы вытекают несколько ключевых положений.

Во-первых, отказополучатель приобретает возможность непосредственного господства над вещью в рамках правомочий владения им и пользования.

Во-вторых, права отказополучателя на жилое помещение обременяют право собственности, что выражается в передаче отказополучателю отдельных правомочий собственника (владения и пользования).

В-третьих, в рассматриваемом случае по завещательному отказу передается жилое помещение — вещь, которая является объектом права отказополучателя.

В классической доктрине вещное право характеризуется абсолютным характером, выражающимся в противопоставлении обладателя вещного права всем иным субъектам права, каждый из которых может вторгнуться в сферу действия вещного права.

Обязательственное право, с другой стороны, существует только в отношении должника (обязанного лица) и нарушено может быть только им<sup>5</sup>. В правоотношении, вытекающем из рассматриваемого права, одно лицо (отказополучатель) противопоставляется всем иным третьим лицам, которые обязаны соблюдать законное право его обладателя. Следовательно, право проживания в силу завещательного отказа носит абсолютный характер.

Право проживания в силу завещательного отказа обладает свойством публичности.

Оно обуславливается, во-первых, фактом владения жилым помещением на законном основании, во-вторых, возможностью осуществить государственную регистрацию права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа на основании п. 3 ст. 33 ЖК РФ<sup>6</sup>. 4. Как следует из абз. 2 п. 2 ст. 1137 ГК РФ, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное 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.

Причем в отличие от получателя ренты законодатель указывает на важный признак вещных прав — на право следования: «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). И, наконец, последний признак, которому должно соответствовать право проживания в силу завещательного отказа, — возможность судебной защиты вещно правовыми способами в порядке ст. 305 ГК РФ.

Указанная статья предусматривает защиту титульного владения, т. е. владения, опирающегося на законное основание (титул владения). Титульный владелец приравнивается к субъекту права собственности с точки зрения способов защиты.

Ему принадлежит право истребовать вещь из чужого незаконного владения, а также право требовать устранения всяких нарушений владения, хотя бы они и не были соединены с его лишением. Титульный владелец осуществляет эти права на тех же условиях, что и собственник вещи. «Защита предоставляется любому титульному владению независимо от того, опирается ли оно на основание, установленное договором или предусмотренное законом.

Важно отметить два обстоятельства. Во-первых, титульный владелец имеет защиту своего владения против собственника вещи, а не только против третьих лиц. Во-вторых, среди титульных владельцев, имеющих защиту, специально названы владельцы вещи на праве хозяйственного ведения»<sup>7</sup>. Как уже было выяснено выше, отказополучатель, получая возможность владения и пользования жилым помещением на определенном титуле (завещательный отказ), а также возможность государственной регистрации своего права,

вполне может прибегнуть к вещным искам для защиты своего права в том числе от собственника вещи, тем более что согласно п. 1 ст. 33 ЖК РФ отказополучатель и собственник пользуются жилым помещением на равных условиях (за исключением того обстоятельства, что последний вправе распоряжаться этим жилым помещением).

Таким образом, право не собственников жилого помещения, закрепленное в ст. 292 ГК, представляется по меньшей мере не определенным. Думается, что это обязательственное право, возникающее в силу закона, обременяющее одну из составляющих права собственности, — право пользования.

Большую определенность в отношении права пользования имеют положения, предусматривающие право проживания по завещательному отказу, предусмотренному ст. 1137 ГК РФ.

Ограниченные вещные права, будучи разновидностью более общей категории вещных прав, обладают всеми необходимыми признаками последних.

Таким образом, можно заключить, что право проживания является единственным ограниченным вещным правом физических лиц на жилые помещения, которое отвечает всем признакам ограниченных вещных прав.

#### **Список использованных источников**

1. Конституция Российской Федерации. М. Изд. Юристъ. 2023 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.02.2023) // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008) // СЗ РФ. 03.12.2001. № 49. Ст. 4552.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 23.07.2023) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: В 3 т. Т. 1. 2018 г.
6. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. — М.: Юрайт-Издат, 2019. С. 308.
7. Макаров С. Ю. Право проживания в жилом помещении на основании завещательного отказа // Жилищное право. № 3, 2019. С. 10—16.

Метельская В. В. Понятие и признаки вещных прав по законодательству России и Испании (сравнительно правовой аспект) // Нотариус. 2018. № 2.