

К ЧИТАТЕЛЯМ

Уважаемый читатель!

Представляем вам первый номер научного издания «Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Journal» (ЭЛ №ФС 77 – 64776) за 2021 год.

Рады сообщить, что наш электронный научный журнал с 9 декабря 2020 года включен в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук (по состоянию на 22.12.2020 года) под номером 1810.

Согласно Перечню, в журнале «Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Journal» могут быть опубликованы основные научные результаты диссертаций по следующим научным специальностям и соответствующим им отраслям науки, по которым присуждаются ученые степени:

12.00.01 – Теория и история права и государства; история учений о праве и государстве (юридические науки);

12.00.02 – Конституционное право; конституционный судебный процесс; муниципальное право (юридические науки);

12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право (юридические науки);

12.00.08 – Уголовное право и криминология; уголовно-исполнительное право (юридические науки);

12.00.15 – Гражданский процесс; арбитражный процесс (юридические науки).

Еще одна замечательная для нашего издания новость – присоединение к составу редакционной коллегии «Пролога» заведующего кафедрой информационного права, информатики и математики Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) доктора юридических наук, профессора **Андрея Витальевича Морозова**. Редакция журнала от души благодарит Андрея Витальевича – одного из выдающихся ученых-исследователей информационного права – за согласие сотрудничать с журналом «Пролог» в целях повышения уровня публикаций, посвященных научной специальности 12.00.13 – Информационное право.

Представленный вашему вниманию номер открывает глубокое исследование кандидата исторических наук, доцента **А.В. Макутчева**, посвященное уголовному праву франков по Салической и Рипуарской правдам.

Статья аспиранта **И.В. Зернова** обращена к актуальной проблематике федеральной территории, раскрытию конституционных особенностей статуса этого нового для российского конституционного права образования.

На страницах журнала продолжается активное научное обсуждение вопросов жилищного права. Добровольному прекращению ограниченных вещных прав на жилые помещения посвящена статья д.ю.н. **Сусловой С.И.**, подготовленная в соавторстве с помощником судьи Арбитражного суда Приморского края **Н.В. Шереметьевой**. Аспирант **Е.В. Семенова** избрала предметом научной статьи основные и вспомогательные односторонние сделки в жилищном праве.

В рубрике «Предпринимательское право» представлены актуальные публикации по правовому регулированию авиационного бизнеса в России (д.ю.н., профессор **И.В. Минникес**, аспирант **М.Д. Эситашвили**) и тенденциям антимонопольного регулирования деятельности IT-гигантов в нашей стране и за рубежом (аспирант **Д.В. Шрам**).

Проблемы коррупционных преступлений освещаются в статьях д.ю.н., профессора **С.С. Босколова**, к.ю.н., доцента **В.Г. Татарникова** (авторы обратили внимание на парадоксы законодательного регулирования уголовной ответственности за преступления коррупционной направленности) и в статье к.ю.н. **Р.А. Сорочкина**, рассмотревшего управленческие функции и понятие должностного лица как субъекта коррупционного преступления. Аспирант **Б.Б. Жигжитова** изучила особенности развития института крайней необходимости в уголовном праве России.

В рамках рубрики «Международное право» публикуется к.ю.н. **Е.О. Мадаев**, изложивший доктринальный подход к соотношению национального и международного права в свете конституционных поправок.

Технологии электронного расследования и современный формат технико-криминалистического обеспечения расследования уголовных дел стали предметом исследования к.ю.н. **Г.В. Романовой** и к.ю.н., доцента **В.И. Романова**.

Редакция журнала выражает искреннюю признательность работавшим над этим номером **рецензентам**:

доценту кафедры гражданского права Юридического института Иркутского государственного университета кандидату юридических наук **Нине Вадимовне Безик**;

профессору кафедры теории и истории государства и права Омского государственного университета имени Ф.М. Достоевского доктору юридических наук, профессору **Александру Владимировичу Бутакову**;

заведующему кафедрой правоохранительной деятельности и национальной безопасности Южно-Уральского государственного университета (национально-исследовательского университета) доктору юридических наук, доценту **Сергею Васильевичу Зуеву**;

старшему научному сотруднику Кубанского государственного университета доктору юридических наук, доценту **Игорю Валерьевичу Ирхину**;

ведущему научному сотруднику отдела научного обеспечения деятельности секретариата делегации Российской Федерации в Европейской комиссии за демократию через право (Венецианской комиссии) Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации кандидату юридических наук **Анне Анатольевне Каширкиной**;

заведующей кафедрой конституционного и муниципального права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина доктору юридических наук, профессору **Валентине Викторовне Комаровой**;

профессору кафедры предпринимательского и корпоративного права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина доктору юридических наук, доценту **Василию Андреевичу Лаптеву**;

главному научному сотруднику Научного центра исследования проблем правосудия, профессору кафедры уголовно-процессуального права Российского го-

сударственного университета правосудия имени Н.В. Радутной доктору юридических наук, доценту **Елене Викторовне Марковичевой**;

доценту департамента публичного права Национального исследовательского университета – Высшей школы экономики кандидату юридических наук, доценту **Светлане Викторовне Масленниковой**;

ведущему юрисконсульту АО «Ивановогоргаз» кандидату философских наук **Илье Дмитриевичу Назарову**;

профессору кафедры уголовно-правовых дисциплин Иркутского юридического института (филиала) Университета прокуратуры Российской Федерации доктору юридических наук, профессору **Светлане Валерьевне Пархоменко**;

заведующей кафедрой уголовного права и криминологии Юридического факультета Бурятского государственного университета кандидату юридических наук, доценту **Эльвире Львовне Раднаевой**;

заведующей кафедрой государственно-муниципального управления и предпринимательского права Иркутского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) кандидату экономических наук, кандидату юридических наук **Юлии Николаевне Румянцевой**;

заведующей кафедрой уголовного права и криминологии Иркутского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) доктору юридических наук, профессору **Ирине Михайловне Середе**;

кандидату исторических наук, доценту, доценту кафедры истории государства и права Уральского государственного юридического университета **Дмитрию Александровичу Суровеню**;

доценту кафедры предпринимательского и финансового права Байкальского государственного университета кандидату юридических наук, доценту **Алексею Александровичу Тюкавкину-Плотникову**;

профессору кафедры гражданского права Юридического института Иркутского государственного университета, доктору юридических наук, доценту **Ульяне Борисовне Филатовой**.

Редакция журнала «Пролог» благодарит всех авторов, представивших в этот номер оригинальные статьи на актуальные правовые темы, добросовестно работавших над замечаниями рецензентов и терпеливо сотрудничавших с нами над подготовкой этого номера!

Надеемся, что журнал «Пролог» остается интересным для читателей введением в правовую науку и увлекательным погружением в нее.

Всегда рады общению с вами!

Редакционная коллегия

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

УДК 347.2/3

С.И. Сулова,

*Иркутский институт (филиал)
Всероссийского государственного университета юстиции
(РПА Минюста России)
Иркутск, Российская Федерация*

Н.В. Шереметьева,

*Арбитражный суд Приморского края,
Владивостокский государственный
университет экономики и сервиса
Владивосток, Российская Федерация,
Иркутский институт (филиал)
Всероссийского государственного университета юстиции
(РПА Минюста России)
Иркутск, Российская Федерация*

ДОБРОВОЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ

Пролог: журнал о праве / Prologue: LawJournal. — 2021. — № 1. — С. 24 — 33.

ISSN 2313-6715. DOI: 10.21639 / 2313-6715.2021.2.3.

Дата поступления: 08.02.2021, дата принятия к печати 17.03.2021, дата онлайн-размещения 31.03.2021.

АННОТАЦИЯ

В статье дается характеристика добровольного прекращения вещных прав на жилые помещения. Называются общие для всех ограниченных вещных прав на жилые помещения особенности, предопределяющие квалификацию действий по отказу от данных прав. Обращается внимание на практически полное отсутствие законодательного регулирования процедуры отказа от данных прав, а также правовых последствий, которые он влечет. Делается вывод, что отсутствие в жилищном и гражданском законодательстве положений об отказе ставит под сомнение тот факт, что волеизъявление обладателя ограниченного вещного права приводит к его прекращению. Анализируются аргументы, высказанные в юридической литературе, в пользу необходимости получения согласия собственника на отказ от ограниченных вещных прав, обосновывается недопустимость их использования в отношении ограниченных вещных прав на жилые помещения. Иллюстрируется подход правоприменительных органов, допускающих аналогию закона при отказе от права члена семьи собственника жилого помещения и отказополучателя жилого помещения. Критикуется применение ст. 83 ЖК РФ, регулирующей отношения, возникающие из договора социального найма жилого помещения, к отношениям в сфере ограниченных вещных прав на жилые помещения. Обращается внимание на незначительное число судебной практики по отказу в отношении получателя ренты.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Прекращение вещных прав; отказ от ограниченных вещных прав на жилые помещения; право члена семьи собственника; право отказополучателя; право получателя ренты; аналогия закона; жилое помещение.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Суслова С. И., Шереметьева Н.В. Добровольное прекращение ограниченных вещных прав на жилые помещения// Пролог: журнал о праве / *Prologue: Law Journal*. — 2021. — № 1. — С. 24–33. — DOI: 10.21639/2313-6715.2021.1.3.

S.I. Suslova,
*Irkutsk Institute (branch),
All-Russian State University of Justice
Irkutsk, Russian Federation*

N.B. Sheremeteva,
*Arbitration Court of the PrimorskyTerritoty,
Vladivostok State University of Economics and Service
Vladivostok, Russian Federation,
Irkutsk Institute (branch),
All-Russian State University of Justice
Irkutsk, Russian Federation*

VOLUNTARY TERMINATION OF LIMITED PROPERTY RIGHTS TO RESIDENTIAL PREMISES

PUBLICATION DATA

Prologue: Law Journal. — 2021. — № 1. — Pp. 24–33.
ISSN 2313-6715. DOI: 10.21639/2313-6715.2021.1.3.
Received 08.02.2021, accepted 17.03.2021, available online 31.03.2021.

ABSTRACT

The article describes the voluntary termination of property rights to residential premises. These are the features common to all restricted property rights to residential premises that determine the qualification of actions to waive these rights. Attention is drawn to the almost complete legislative regulation procedure absence for renouncing these rights, as well as the legal consequences that it entails. The authors conclude that the absence of provisions on refusal in the housing and civil legislation calls into question the fact that the will of the owner of a limited property right leads to its termination. The article analyzes the arguments expressed in the legal literature in favor of the need to obtain the consent of the owner to waive the limited property rights, justifies the inadmissibility of their use in relation to the limited property rights to residential premises, and illustrate the approach of the enforcement authorities, allowing the analogy of the law in waiving the right of a family member of the owner of the premises and of the legatee of the dwelling. According to the authors' opinion at the present time there is the lack of sufficient judicial practice on refusal in relation to the rent recipient. The authors criticize the application of Article 83 of the Housing Code of the Russian Federation, which regulates relations arising from the contract of residential premises social rental to relations in the sphere of limited property rights to residential premises. Attention is drawn to a small number of court decisions on the refusal of the annuity recipient's subjective right.

ПРОЛОГ:

KEYWORDS

Termination of property rights; waiver of limited property rights to residential premises; right of an owner's family member; legatees' rights; rent recipients' rights; analogy of the law; residential premises.

BIBLIOGRAPHIC DESCRIPTION

Suslova S.I., Sheremeteva N.V. Voluntary Termination of Limited Property Rights to Residential Premises [Dobrovol'noye prekrashcheniye ogranichennykh veshchnykh prav na zhilyye pomeshcheniya]. *Prologue: Law Journal*. 2021. Issue 1. Pp. 24 – 33. (In Russ.). DOI: 10.21639/2313-6715.2021.1.3.

Введение

Можно сформулировать несколько особенностей ограниченных вещных прав на жилые помещения, признанных таковыми действующим российским законодательством, наличие которых свидетельствует о необходимости обращения к проблематике, обозначенной в названии работы. Во-первых, несмотря на особенность объекта — жилого помещения, являющегося недвижимым имуществом на основании ст. 130 ГК РФ и ст. 15 ЖК РФ, законодатель предусматривает либо недопустимость государственной регистрации данных прав (в отношении прав членов семьи собственника), либо закрепляет добровольность такой регистрации (для отказополучателей и получателей ренты). Такая ситуация приводит к тому, что судебные споры, связанные с прекращением данных прав, достаточно часто затрагивают и необходимость выяснения вопроса о том, возникали ли они вообще. Во-вторых, жилищное и гражданское законодательство лишь фрагментарно фиксирует положения о прекращении ограниченных вещных прав, преимущественно делая акцент на принудительном их прекращении в случае виновного поведения. Значительное число возникающих ситуаций в сфере добровольного прекращения ограниченных вещных прав на жилые помещения разрешения в нормах права не получили. В-третьих, бессрочность (как правило) ограниченных вещных прав на жилые помещения, а также возможность в определенных случаях их возникновения помимо воли собственника (например, право отказополучателя) требует серьезного и обдуманного подхода к формулированию оснований для прекращения данных прав.

Сформулированные особенности и анализ специальной юридической литературы свидетельствуют о том, что данная проблема должным образом не только не решена, но и практически не обозначается, а судебная практика при отсутствии доктринального решения формируется противоречиво и не всегда последовательно.

Общая характеристика добровольного прекращения ограниченных вещных прав на жилые помещения

Заметим, что научная дискуссия о перечне ограниченных вещных прав в целом и вещных прав на жилые помещения в частности, столь значительна [см., например, 2, 4 – 6], что приводить ее даже в сжатом виде в рамках данной работы не имеет смысла. Ограничимся лишь указанием на то, что не разделяем позиции о необходимости отнесения к вещным всем без исключения прав на жилые помещения только потому, что в содержании данных прав присутствует правомочие «владение» (господство над жилым помещением). В рамках данной работы мы будем исходить из законодательного подхода, заключающегося в наличии в ЖК РФ Раздела II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», где к таким «другим вещным правам» отнесены право члена семьи собственника, право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (право отказополучателя) и право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (право получателя ренты).

Несмотря на значительные особенности, которые присущи каждому из названных вещных прав, можно выделить несколько общих черт, характеризующих добровольное прекращение данных субъективных прав на жилые помещения. Рассмотрим основные из них.

В первую очередь, следует заметить, что добровольные основания прекращения вещных прав, поименованы в нормах законодательства только в отношении права собственности. Напомним, что согласно ст. 235 ГК РФ к таковым следует отнести: а) отчуждение собственником своего имущества другим лицам, б) отказ собственника от права собственности, в) уничтожение имущества и в) утрата права собственности. Природа любых ограниченных вещных прав существенно сужает возможности обладателя по применению

конкретных способов их прекращения. Так, отсутствие в большинстве случаев правомочия распоряжения, не дает оснований для возможности отчуждения принадлежащего ограниченному вещному праву и передачи его другому лицу или в принятии решения об уничтожении объекта данного права. Посути, говоря о добровольном прекращении ограниченных вещных прав, можно вести речь только об отказе от данных прав.

При этом акцентируем внимание, что судебная практика далеко не всегда допускает наличие и правомочия на отказ в отношении любых ограниченных вещных прав, в частности, в отношении права хозяйственного ведения и права оперативного управления¹. Вместе с тем, применительно к отказу от ограниченных вещных прав на жилые помещения, наличие возможности по отказу от данных прав вроде бы не должно вызывать никаких сомнений. Иное означало бы понуждение к проживанию в жилом помещении, отступление от базовых начал гражданского и жилищного законодательства, заключающихся в том, что обладатель субъективного права приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Однако именно тот факт, что суды делают исключение из этого общего правила применительно к отдельным видам ограниченных вещных прав, устранение правовой неопределенности в этом вопросе путем закрепления соответствующей правовой возможности в тексте ЖК РФ представляется необходимым, что исключило бы возможные дискуссии о наличии права на отказ в содержании ограниченных вещных прав на жилые помещения.

Следующей общей особенностью добровольного отказа от ограниченных вещных прав на жилые помещения является взаимодействие с собственником при реализации правовой возможности по их прекращению. Другими словами, требуется ли согласие собственника на отказ от ограниченного вещного права на жилое помещение?

В юридической литературе применительно к иным ограниченным вещным правам,

¹ Так, в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 ноября 2008 г. № 10984/08 сделан вывод о том, что унитарное предприятие не может добровольно отказаться от имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения. Такой отказ является ничтожной сделкой независимо от того, совершен он по инициативе предприятия либо по решению или с согласия собственника. См.: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 нояб. 2008 г. № 10984/08 по делу № А79-7776/2007 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 2009. — № 3.

например, правам на земельные участки, приводятся аргументы в пользу необходимости получения такого согласия [3]. Преимущественно они базируются на необходимости «зеркальной» процедуры возникновения и прекращения прав: если на возникновение права требуется согласие собственника, то и прекращение данного права должно быть произведено при наличии его положительного волеизъявления.

Согласиться с приведенным обоснованием нельзя. В дополнение к уже высказанным критическим аргументам [1, с. 32–33] добавим следующие. Установление ситуаций, при которых правообладатель должен давать согласие на совершение тех или иных действий, должно быть прямо закреплено законом и не может выводиться из производности прав, их зависимости друг от друга и иных факторов. Секундарное право на дачу согласия существенно ограничивает реализацию прав того лица, кто должен такое согласие получить, а потому, повторимся, должно быть поименовано в нормах права. Именно поэтому, законодатель так скрупулезно прописывает необходимость получения согласия собственника, членов семьи и иных лиц в каждом конкретном случае (в частности, ЖК РФ упоминает о получении согласия более 50 раз)². О необходимости согласовывать действия по отказу от ограниченных вещных прав на жилые помещения ни ЖК РФ, ни ГК РФ не упоминают.

Кроме того, законодатель должен учитывать специфику жилищно-правовых отношений. Абсолютно очевидно, что заставлять человека проживать там, где он проживать не хочет — неконституционно, поскольку ограничивает право гражданина на выбор места жительства и места пребывания. Именно поэтому, даже в исключительно гражданско-правовых договорных конструкциях не ставится под сомнение, что, например, наниматель по договору коммерческого найма жилого помещения в любой момент в одностороннем порядке вправе расторгнуть договор и выехать из жилого помещения. Интересы собственника в этом случае защищаются лишь установленным сроком предупреждения.

Сказанное позволяет резюмировать, что добровольный отказ от ограниченных прав на жилые помещения не должен согласовываться с собственником жилья, а происходит путем одностороннего волеизъявления обладателя ограниченного вещного права.

² Более подробно о согласии в жилищном праве см.: [8].

Третьей общей особенностью характеристики добровольного прекращения вещных прав на жилые помещения является отсутствие в законодательстве порядка такого прекращения, момента, с которого право считается прекращенным, последствий отказа от данных прав. Это приводит к значительным проблемам в судебной практике, вынужденной применять аналогию закона, которая не всегда уместна с точки зрения природы соответствующего субъективного права.

В частности, проиллюстрируем общую для всех видов ограниченных вещных прав на жилые помещения проблему правовых последствий отказа от права. Согласно ст. 35 ЖК РФ основанием для предъявления требования о выселении является прекращение у гражданина права пользования жилым помещением. При этом основания такого прекращения должны быть названы самим ЖК РФ, другими федеральными законами, договором, или решением суда. Как мы уже отмечали, отказ от ограниченных вещных прав на жилые помещения не закреплен как основание для его прекращения, ни в одном федеральном законе, включая ЖК РФ и ГК РФ. Не придает определенности и аналогия со ст. 236 ГК РФ в части отказа от права собственности, в которой прямо закреплено, что право собственности при отказе от него не прекращается до момента приобретения данного права другим лицом. Соответственно, следуя буквальному толкованию положений ст. 35 ЖК в совокупности с конституционным правом на жилище, закрепленным в ст. 40, в части недопустимости произвольного лишения жилища, следует резюмировать, что отказ от ограниченных вещных прав на жилые помещения не является безусловным основанием для возникновения обязанности по освобождению жилого помещения, понуждение к исполнению которой может произойти в судебном порядке.

Понимая, что подобный вывод противоречит логике и правовым представлениям о добровольном отказе от права, тем не менее, настаиваем, что у судебных органов на настоящий момент есть только аналогия закона — ст. 236 ГК РФ или ст. 83 ЖК РФ, применение которых позволит обосновать допустимость выселения из жилого помещения или недопустимость вселения в жилое помещение обладателя ограниченного вещного права, добровольно отказавшегося от своего права. В дальнейшем, для устранения данной ситуации, в которой затрагиваются базовые конституционные права граждан, требуется внесение изменений в нормы гражданского и жилищного законодательства, в которых доброволь-

ный отказ являлся бы безусловным основанием для прекращения таких прав. Однако, заметим, что в Проекте ГК РФ о вещных правах, представленном для всеобщего обсуждения в конце 2019 года, данный вопрос не находит своего разрешения³.

Помимо обозначенных вопросов, отсутствие законодательного регулирования отказа от ограниченных вещных прав в целом и ограниченных вещных прав на жилые помещения в частности, возникают существенные сложности, связанные с разграничением отказа от права и неосуществлением права, не влекущего, как известно, на основании ст. 9 ГК РФ, прекращение соответствующего права.

Рассмотрим указанные и иные спорные вопросы на примере отдельных видов ограниченных вещных прав на жилые помещения.

Добровольное прекращение права члена семьи собственника жилого помещения

Применительно к отказу от права собственности, нормы гражданского законодательства устанавливают, что собственник для реализации своего права должен объявить об отказе, либо совершить другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Применительно к членам семьи собственника жилого помещения судебная практика выработала собственные подходы к оценке действий члена семьи, которые могли бы свидетельствовать об его отказе и трактоваться соответствующим образом. В основу судебных решений неизбежно положена аналогия закона, правда не ст. 236 ГК РФ, что было бы более уместно, поскольку речь идет о вещных правах, а ст. 83 ЖК РФ, раскрывающей условия для расторжения договора социального найма в связи с выбытием нанимателя на другое место жительства. Судебные инстанции, базируя свои решения на позиции Верховного Суда РФ, высказанной в нескольких Определениях⁴, признают, что отказ от права члена семьи состо-

³ Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации. URL: <http://privlaw.ru/povestka-47/>.

⁴ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 июля 2016 г. №35-КГ16-14 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 4 авг. 2015 г. № 49-КГ15-7(документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12 мая 2015 г. №81-КГ15-2(документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

ялся, если: а) член семьи добровольно выехал из жилого помещения; б) не несет бремя его содержания; в) имеет другое жилое помещение для проживания; г) ему не чинились препятствия в пользовании жилым помещением; д) отсутствовали попытки вселиться в жилое помещение. Причем перечень указанных условий выработан также судебной практикой и может варьироваться в зависимости от конкретных обстоятельств дела⁵. Наличие лишь одного из этих условий (например, наличие другого жилого помещения) само себе еще не свидетельствует об отказ члена семьи от права пользования жилым помещением на данном основании.

Следует заметить, что данные правила были разработаны применительно к одной из самых спорных ситуаций в сфере реализации прав членов семьи. Речь идет о тех членах семьи, которые попадают под исключения ст. 292 ГК РФ и, отказавшись от приватизации, не утрачивают право пользования при смене собственника. Учитывая необходимость соблюдения баланса прав собственника жилья и прав иных лиц на жилое помещение, судебные инстанции, как представляется — абсолютно справедливо, выработали указанный подход. В той ситуации, когда на одной стороне добросовестный собственник, приобретший жилое помещение, а на другой — член семьи, давно выехавший из жилого помещения и не проявлявший интереса к своему бессрочному по своей природе праву, но вдруг решивший вновь вселиться в жилое помещение (как правило, по прошествии длительного периода времени), выбор суда в пользу защиты права собственности выглядит очевидным и разумным.

Другое дело, что вновь судебная практика была вынуждена воспользоваться аналогией закона, причем, во-первых, далеко неочевидной, поскольку она была проведена с договором социального найма и его расторжением, когда в случае с членами семьи речь идет о вещных правах, а, во-вторых, указанные условия для расторжения договора найма по ст. 83 ЖК РФ сами по себе были выработаны судебной практикой и отсутствуют в тексте закона. Другими словами, речь идет не об аналогии закона, а об аналогии судебной практики, что уже совсем не согласуется со сложившимся в России правопорядком, при котором судебная практика источником права быть не может, а соответственно, не может использоваться и по аналогии закона.

⁵ Апелляционное определение Суда Ненецкого автономного округа от 26 марта 2019 г. по делу №33-39/2019(документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

Так же следует обратить внимание, что подобная оценка действия члена семьи, по сути, есть квалификация неосуществления права (выбыл, не жил, не платил и т.д.) в качестве оснований для прекращения права, что противоречит положениям ст. 9 ГК РФ, в которой закреплено, что «отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом». Законом подобное исключение в отношении членов семьи собственника жилого помещения не предусмотрено.

Сказанное свидетельствует о необходимости дополнения положений жилищного законодательства в части конкретизации процедуры и условий такого отказа. Усиливается убежденность в подобном предложении и потому, что отказ, как добровольное основание для прекращения субъективного права, порождает в судебной практике и иные последствия, кроме констатации факта невозможности проживания в жилом помещении. Речь идет о квалификации данных действий в качестве злоупотребления правом: добровольный отказ от субъективного права члена семьи собственника неизбежно приводит к ухудшению жилищных условий, поскольку субъективное право прекращается, а, соответственно, такой член семьи может требовать постановки на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. В целом соглашаясь со сложившимся в судебной практике подходом, все же заметим, что сам по себе отказ от права члена семьи нельзя считать злоупотреблением правом в любом случае, поскольку требуются доказательства того, что он совершен исключительно с целью постановки на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. Однако, суды, как правило, не выясняют цель добровольного отказа, а считают его «умышленным прекращением права» только в силу его добровольности, что приводит к квалификации действий по отказу в качестве злоупотребления правом⁶. Признать такую ситуацию допустимой не представляется возможной.

Добровольное прекращение права отказополучателя на жилое помещение

Право отказополучателя на жилое помещение, безусловно, более редкое право по сравнению с правом члена семьи собственника жилого помещения. Вместе с тем, количе-

⁶ Апелляционное определение Московского городского суда от 28 окт.2019 г. по делу № 33-48719/2019(документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

ство случаев предоставления жилого помещения на данном субъективном праве постоянно увеличивается, что наглядно можно увидеть в возросшем количестве споров между собственниками и отказополучателями по поводу проживания в жилом помещении.

Обозначенная общая проблема о том, что законодатель не регулирует вопросы добровольного прекращения прав отказополучателей, порождает ситуации того, что большая часть судебных споров в отношении отказополучателя связана с предпринимаемыми собственниками попытками прекратить указанное право или признать его невозникшим (иски о признании утратившим право на завещательный отказ; о признании права на завещательный отказ прекращенным; о признании отказополучателя недостойным), либо, наоборот, с требованиями отказополучателей устранить препятствия в пользовании жилым помещением (в том числе, иски о признании права пользования на основании завещательного отказа).

При этом вещный характер права отказополучателя, отсутствие в законодательстве закрепленных оснований для прекращения данного права, как правило, бессрочный характер данного права, на первый взгляд, не дает оснований усомниться, что если отказополучатель в установленный законом срок (3 года) выразил свою волю на возникновение данного субъективного права, то прекратить его право можно лишь при его личном волеизъявлении или по решению суда, в случае виновного поведения отказополучателя. Вместе с тем, судебная практика последних лет не всегда следует данным доктринальным постулатам.

Приведем аргументацию суда, отказавшего в защите прав отказополучателя и квалифицировавшего его действия в качестве отказа от субъективного права. Во-первых, суд полагает, что довод истца (отказополучателя) о том, что право пожизненного пользования жилым помещением, предоставленное ему по завещательному отказу, может быть прекращено только при наличии письменного отказа от данного права, основан на неверном толковании норм материального права. Во-вторых, суд признал отсутствие по данному вопросу надлежащего правового регулирования и указал, что «при разрешении вопроса о возможности сохранения права пользования жилым помещением, предоставленного по завещательному отказу, за лицом, которое фактически прекратило пользоваться данным жилым помещением и проживать в нем, к спорным правоотношениям по аналогии закона (ч. 1 ст. 7 Жилищного кодекса РФ) примени-

мы положения ч. 3 ст. 83 Жилищного кодекса РФ». В-третьих, суд резюмировал, что отсутствие отказополучателя в квартире не носит временного и вынужденного характера, связано с выездом в другое место жительства и добровольным отказом от права пользования спорным жилым помещением, что свидетельствует об утрате им права пользования квартирой, предоставленного по завещательному отказу, и соответственно, об утрате права требования исполнения завещательного отказа в виде обязанности предоставления права пожизненного проживания и пользования квартирой⁷.

Указанный пример демонстрирует, что суды продолжают расширять сферу применения аналогии закона в отношении прекращения ограниченных вещных прав на жилые помещения, распространив применение ст. 83 ЖК РФ не только на членов семьи собственника, но и на отказополучателей жилого помещения. Такая практика, в целом корреспондирует высказанным нами ранее суждениям о том, что непроживание в жилом помещении должно, в определенных случаях, являться основанием для признания факта прекращения субъективного права. Учитывая, что именно в случае с отказополучателем возникновение субъективного права происходит не по воле собственника жилого помещения, а по воле бывшего собственника (завещателя), допущение возможности прекращения данного права по причине неиспользования жилого помещения, представляется нам наиболее логичным и допустимым. Вместе с тем, констатируем, что подобную смелость проявляют далеко не все нижестоящие суды и отсутствие разъяснений Высшей судебной инстанции о возможности квалификации непроживания в качестве добровольного отказа от права, влекущего его прекращение в отношении не только членов семьи собственника, но и иных ограниченных вещных прав на жилые помещения, не придает стабильности в указанной сфере общественных отношений.

Добровольное прекращение права получателя ренты на жилое помещение

Особенностью данного субъективного права на жилое помещение является то, что основанием его возникновения является договор пожизненного содержания с иждивением, который одновременно оценивается не

⁷ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 28 апр. 2015 г. по делу № 11-3843/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

только как правопорождающий юридический факт, но и как документ, в рамках которого устанавливается содержание соответствующего ограниченного вещного права на жилое помещение.

Договор пожизненного содержания с иждивением, в котором закреплено право пользования жилым помещением получателем ренты, порождает обязательственные правоотношения между плательщиком и получателем по выплате рентных платежей и собственно жилищное правоотношение. Последнее часто возникает на основании лишь одной фразы договора о том, что получатель ренты, передавая жилое помещение под выплату ренты, сохраняет пожизненное право проживания в указанном помещении. Такая правовая природа возникновения ограниченных вещных прав, связанная с их обязательственным характером, приводит к тому, что некоторые исследователи считают, что отказ от права совпадает с отказом от договора, являющегося основанием его возникновения [7, с. 76]. Это является причиной необоснованного смещения категории «отказ от права», который во многих нормативных установлениях выступает в качестве одного из способов его прекращения, а также конструкции «прекращение обязательств», требующей достижения согласия между участниками обязательства (ст. 407, 450 ГК РФ), что подразумевает строго регламентированные основания для отказа в одностороннем порядке.

Категории «отказ от права» и «отказ от договора», применительно к субъективному праву получателя ренты, во многом совпадают, однако нельзя безоговорочно ставить между ними знак равенства. Отличие между ними заключается в том, что для отказа от договора необходимы определенные обстоятельства, связанные с его нарушением, а также сама возможность такого отказа, которая отражается в тексте договора. Отказ от права осуществляется без каких-либо условий: для него достаточно лишь волеизъявление уполномоченного лица.

Анализ судебной практики по вопросам, связанным с правом пользования получателем ренты демонстрирует, что в основном споры касаются взаимоотношений собственника и проживающего лица по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, реже — о вселении в жилое помещение иных лиц. Проблематика квалификации действий получателя ренты в качестве отказа от данного ограниченного вещного права в судебных решениях встретилась нами лишь в контексте исков о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением по причине существенного изменения обстоятельств. Так, в одном из дел, получатель ренты, приняв решение переехать в другую страну, обратился в суд с требованием о расторжении договора, мотивируя свое требование, в частности тем, что «ответчик не сможет выполнять условия договора, а получатель ренты не будет иметь возможность проживать в указанной квартире». Фактически, получатель ренты пытался обосновать, что он вынужден отказаться от ограниченного вещного права, что, по его мнению, должно квалифицироваться как существенное изменение обстоятельств. Подобная аргументация абсолютно обосновано не была поддержана судом⁸.

Выводы

Добровольные основания прекращения ограниченных вещных прав на жилые помещения сводятся к отказу от данных прав, регламентация которого в действующем законодательстве отсутствует. Судебная практика для разрешения спорных ситуаций вынуждена обращаться к аналогии закона, приравнивая правовое регулирование по отказу от ограниченных вещных прав к ст. 83 ЖК РФ, в которой ведется речь о расторжении договора социального найма. Уместность и законность применения такой аналогии вызывает серьезные вопросы. Социальная значимость отношений в жилищной сфере требует закрепления основополагающих положений по вопросу о добровольном прекращении ограниченных вещных прав на жилые помещения путем отказа.



⁸ Апелляционное определение Московского городского суда от 20 февр. 2018 г. по делу №33-7279/2018 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Василевская Л.Ю., Сулова С.И. Отказ от вещных прав на недвижимое имущество по российскому и германскому законодательству: проблемы определения и толкования // *Хозяйство и право*. — 2020. — № 2. — С. 25–40.
2. Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: учебное пособие. — М.: Юристъ, 2003. — 128 с.
3. Ёрш А. В. Некоторые проблемы отказа от права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком // *Хозяйство и право*. — 2006. — № 10. — С. 28–35.
4. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2006. — 216 с.
5. Петросова Т.А. Вещные права на жилые помещения по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2007. — 22 с.
6. Потапова Н.С. Вещные и обязательственные права граждан на жилые помещения: дис. ... канд. юрид. наук. — Казань, 2005. — 187 с.
7. Слепенюк Ю. Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: дисс. ... канд. юрид. наук. — М., 2015. — 248 с.
8. Сулова С.И. Категория «согласие» в жилищном праве // *Сибирский юридический вестник*. — 2013. — № 1. — С. 49–53.

REFERENCE

1. Vasilevskaya L.Yu., Suslova S.I. Waiver of Real Rights to Immovable Property under Russian and German Law: Problems of Definition and Interpretation [Otkaz ot veshchnykh prav na nedvizhimoye imushchestvo po rossiyskomu i germanskomu zakonodatel'stvu: problemy opredeleniya i tolkovaniya]. *Khozyaystvo i pravo – Business and Law*. 2020. Issue 2. Pp. 25-40. (In Russ.).
2. Emelkina I.A. Property Rights to Residential and Non-Residential Premises: Acquisition and Protection [Veshchnyye prava na zhilyye i nezhilyye pomeshcheniya: priobreteniyе i zashchita]. Moscow, 2003. 128 p. (In Russ.).
3. Yorsh A.V. Some Problems of Refusal of the Right of Permanent (Indefinite) Use and the Right of Life Inherited Ownership of a Land Plot [Nekotoryye problemy otkaza ot prava postoyannogo (bessrochnogo) pol'zovaniya i prava pozhiznennogo nasleduyemogo vladeniya zemel'nyim uchastkom]. *Khozyaystvo i pravo – Business and Law*. 2006. Issue 10. Pp. 28-35. (In Russ.).
4. Kachalova I.V. Ownership and Other Property Rights of Citizens to Residential Premises: Candidate of juridical science dissertation [Pravo sobstvennosti i inyye veshchnyye prava grazhdan na zhilyye pomeshcheniya: dissertatsiya kandidata yuridicheskikh nauk]. Moscow, 2006. 216 p. (In Russ.).
5. Petrosova T.A. Property Rights to Residential Premises under Russian Law: Synopsis of candidate of juridical science dissertation [Veshchnyye prava na zhilyye pomeshcheniya po rossiyskomu zakonodatel'stvu: avtoreferat dissertatsii kandidata yuridicheskikh nauk]. Moscow, 2007. 22 p. (In Russ.).
6. Potapova N.S. Property and Obligatory Rights of Citizens to Residential Premises: Candidate of juridical science dissertation [Veshchnyye i obyazatel'stvennyye prava grazhdan na zhilyye pomeshcheniya: dissertatsiya kandidata yuridicheskikh nauk]. Kazan, 2005. 187 p. (In Russ.).
7. Slepenuk Yu.N. Servitude Law: Grounds for Occurrence and Protection Problems: Candidate of juridical science dissertation [Servitutnoye pravo: osnovaniya vozniknoveniya i problemy zashchity: dissertatsiya kandidata yuridicheskikh nauk]. Moscow, 2015. 248 p. (In Russ.).
8. Suslova S.I. Category «Consent» in the Housing Law [Kategoriya «soglasiye» v zhilishchnom prave]. *Sibirskiy yuridicheskiy vestnik – Siberian Law Herald*. 2013. Issue 1. Pp. 49-53. (In Russ.).

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Сулова Светлана Игоревна (Иркутск) — доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса, заместитель директора по научной работе Иркутского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) (664011, г. Иркутск, ул. Некрасова, 4, e-mail: svetsuslova@yandex.ru).

Шереметьева Наталья Владимировна (Владивосток, Иркутск) — помощник судьи Арбитражного суда Приморского края (690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27), аспирант Иркутского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) (664011, г. Иркутск, ул. Некрасова, 4), старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин Владивостокского государственного университета экономики и сервиса (690014, г. Владивосток, ул. Гоголя, 41, e-mail: nata-sheremet@mail.ru).

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Suslova, Svetlana I. (Irkutsk) – Doctor of Law, Professor, Department of Civil Law and Process, Deputy Director for Scientific Work, Irkutsk Institute (Branch), All-Russian State University of Justice (Nekrasovst., 4, Irkutsk, 664011, e-mail: svetsuslova@yandex.ru).

Sheremeteva, Natalya V. (Vladivostok) – Assistant Judge of the Arbitration Court of the Primorsky Territory, Postgraduate Student, Irkutsk Institute (Branch), All-Russian State University of Justice (RLA of the Ministry of Justice of Russia), Senior Lecturer, Department of Civil Law Disciplines, Vladivostok State University of Economics and Service (Gogol st., 41, Vladivostok, 690014, e-mail: nata-sheremet@mail.ru).