На правах рукописи

Рахвалова Марина Николаевна

ОТКАЗОПОЛУЧАТЕЛИ И ПОЛУЧАТЕЛИ РЕНТЫ КАК СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

12.00.03 - гражданское право;
предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Томск – 2007

Работа выполнена на кафедре гражданского права Юридического института ГОУ ВПО «Томский государственный университет»

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор Мананкова Раиса Петровна

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, доцент Кузьмина Ирина Дмитриевна

доктор юридических наук, доцент Шепель Тамара Викторовна

Ведущая организация: Омский государственный университет

Защита состоится 29 октября 2007 года в 10-00 часов на заседании диссертационного совета Д212.267.02 при ГОУ ВПО «Томский государственный университет» по адресу: 634050, г. Томск, Московский тракт, 8, учебный корпус № 4, ауд. 111.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Томского государственного университета по адресу: г. Томск, ул. Ленина, 34а

Автореферат разослан 18 сентября 2007 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета С.А. Елисеев

Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Принятие нового Гражданского кодекса РФ, а затем Жилищного кодекса РФ, повлекшее радикальные изменения в действующем законодательстве, обусловливает появление новых теоретических и практических проблем. Обращает на себя внимание противоречивость этих двух нормативных актов (например, ст. 3 ГК РФ и ч. 8 ст. 5 ЖК РФ; ст. 288 ГК РФ и п. 2 ст. 15 ЖК РФ и др.). Кроме того, изменились классификации жилищных фондов, что привело к изменению правового режима отдельных видов жилых помещений. Произошло изменение субъектного состава титульных пользователей жилых помещений. В частности, впервые ЖК РФ упоминает о таких категориях титульных пользователей как отказополучатели и получатели ренты (ст.ст. 33 и 34 ЖК РФ).

Завещательный отказ (или легат), имея многовековую историю, уходящую своими корнями в римское право, известен и современным правовым системам. Нормы о завещательном отказе включены в гражданские кодексы многих государств. В ГК РСФСР 1922 г. и 1964 г. также последовательно включались нормы о завещательном отказе. Не является исключением и действующий ГК РФ. Вместе с тем анализ нотариальной практики Новосибирской и Томской областей показал, что нормы о завещательном отказе, по существу, не применяются, а одной из причин этого является несовершенство законодательства и, прежде всего, пробелы в жилищном законодательстве. Кроме того, отсутствует механизм исполнения завещательного отказа. Вместе с тем анкетирование населения г. Новосибирска показало, что даже в крупном городе ощущается недостаток доступной информации, но заинтересованность в завещательном отказе у населения есть, особенно в связи с принятием ЖК РФ.

С принятием части второй ГК РФ отмечен значительный рост интереса к договору пожизненной ренты. Появились публикации, диссертационные исследования, однако анализу подвергались в основном общие вопросы

пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, эти договоры как юридические факты, а также исследовались обязательства, возникающие на основании этих договоров. Исследованию же именно жилищных прав отчуждателя недвижимого имущества (получателя ренты) в литературе внимания, по существу, не уделяется. Авторы ограничиваются тем, что отмечают вещный характер права пользования жилым помещением рентополучателя, не раскрывая его содержания.

Следует отметить, что ЖК РСФСР 1983 г. о таких титульных пользователях, как продавцы дома с условием пожизненного содержания и отказополучатели, не упоминал, и жилищные отношения с их участием, по сути, не получали правового регулирования. Закрепление в ЖК РФ права отказополучателя и получателя ренты пользоваться жилым помещением наравне с собственником, хотя и принципиально важно, но не решает всех вопросов, связанных с реализацией этими категориями титульных пользователей права пользования жилым помещением. Очевидно, что статьи 33 и 34 ЖК РФ являются рамочными и требуют конкретного наполнения, что свидетельствует о необходимости более четкой характеристики правового положения названных категорий титульных пользователей жилых помещений и совершенствования действующего законодательства.

Эта работа посвящена рассмотрению правового положения таких новых для жилищного законодательства категорий титульных пользователей, как отказополучатели и получатели ренты, которые до сих пор не попадали в поле зрения исследователей.

Цели и задачи диссертационного исследования

Целью настоящего исследования является устранение пробелов в действующем законодательстве, определяющем правовое положение отказополучателей и получателей ренты как субъектов жилищных правооотношений.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

- сформулировать понятие титульного пользователя жилого помещения, выявить категории титульных пользователей жилых помещений и определить место отказополучателей и получателей ренты в их системе;
- провести комплексное исследование завещательного отказа, для чего необходимо проследить развитие законодательства о легате за весь период существования Российского государства и с учетом опыта прошлых лет проанализировать и оценить современное состояние завещательного отказа как правового явления;
- рассмотреть правовое положение отказополучателя как субъекта жилищных правоотношений; определить основания изменения и прекращения жилищных правоотношений, основанных на завещательном отказе;
- исследовав структуру обязанности плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением, рассмотреть правовое положение получателя ренты как субъекта жилищных правоотношений;
- выявить основания изменения и прекращения жилищного обязательства, основанного на договоре пожизненного содержания с иждивением.

Предметом диссертационного исследования являются нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие отношения между субъектами при завещательном отказе, а также отношения между плательщиком ренты и ее получателем и, прежде всего, жилищные отношения. В предмет исследования входит судебная и нотариальная практика, а также практика заключения договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Объектом исследования являются правоотношения в сфере пользования жилыми помещениями, участниками которых являются соответственно отказополучатели и получатели ренты.

Методологическая и теоретическая основа исследования

Методологической основой исследования являются общенаучный диалектический метод познания, а также специальные методы научного

исследования: исторический, логический, сравнительного правоведения, системного анализа и другие научные методы.

Теоретическую базу исследования составили труды дореволюционных ученых: К. Анненкова, П.И. Беляева, С.А. Беляцкого, В.Э. Герценберга, К.П. Змирлова, Л.А. Кассо, К.Д. Кавелина, Д.И. Мейера, С.А. Муромцева, И.А. Острикова, И.С. Перетерского, К.П. Победоносцева, Н.А. Полетаева, В.И. Синайского, И.М. Тютрюмова, Г.Ф. Шершеневича и др. Многие выводы, содержащиеся в работе, сделаны на основе трудов отечественных специалистов по гражданскому праву: Т.Е. Абовой, М.М. Агаркова, Г.Н. Амфитеатрова, Б.С. Антимонова, С.И. Аскназия, М.Ю. Барщевского, М.И. Бару, А.И. Барышева, Ю.Г. Басина, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, И.Л. Брауде, Н.Г. Вавина, В.В. Витрянского, Д.М. Генкина, Б.М. Гонгало, М.В. Гордона, К.А. Граве, В.П. Грибанова, С.П. Гришаева, В.К. Дроникова, В.С. Ема, А.А. Ерошенко, Т.И. Зайцевой, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, А.Н. Кичихина, О.А. Красавчикова, С.М. Корнеева, И.Л. Корнеевой, П.В. Крашенинникова, И.Д. Кузьминой, Э.Я. Лаасика, Е.В. Лазаревой, В.Н. Литовкина, Л.А. Лунца, Р.П. Мананковой, И.Б. Мартковича, В.Ф. Маслова, Л.Ю. Михеевой, Е.Л. Невзгодиной, П.С. Никитюка, И.Б. Новицкого, Г.Л. Осокиной, А.И. Пергамент, А.М. Рабец, Ю.В. Романца, В.А. Рясенцева, П.И. Седугина, В.И. Серебровского, С.П. Соколова, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, З.А. Федотовской, Е.А. Флейшиц, Р.О. Халфиной, Б.Л. Хаскельберга, С.А. Хохлова, Б.Б. Черепахина, В.Ф. Чигира, Ш.Д. Чиквашвили, А. Штейнберга, В.Н. Щеглова и др.

При исследовании изучались труды таких зарубежных авторов как, Р. Давид, Э.Дженкс, Л. Жюллио де ла Морандьер, Р. Саватье.

Степень научной разработанности темы. Монографические и диссертационные исследования, посвященные такому правовому явлению в российском гражданском праве, как завещательный отказ, обнаружить не удалось. Отдельные вопросы были рассмотрены в работах В.И. Серебровского, Е. А. Флейшиц, О.С. Иоффе, В.К. Дроникова, М.В. Гордона,

Б.С. Антимонова, К.А. Граве, П.С. Никитюка. Но в них, по существу, не исследовалась правовая природа завещательного отказа и особенности правовых отношений, возникающих между наследником, на которого возложен завещательный отказ, и отказополучателем. О завещательном отказе в учебной и научной литературе упоминали М.Ю. Барщевский, Ю.К. Толстой, Т.И. Зайцева, П.В. Крашенинников, С.П. Гришаев, И.Л. Корнеева и др. Что касается специальных публикаций последних тридцати лет, то автору известна лишь статья Б.Л. Хаскельберга, опубликованная в 2004 г. На вещную природу права пользования отказополучателя указывалось в диссертационных исследованиях И.В. Качаловой, Д.А. Малиновского, в монографиях Л.В. Щенниковой, И.А. Емелькиной, Д.А. Формакидова. Но ни одна работа не содержит комплексного исследования завещательного отказа и правового положения отказополучателя, в том числе жилищного-правового.

После принятия части второй ГК РФ, в которой законодатель предусмотрел возможность заключения договора пожизненного содержания с иждивением, вышли в свет публикации М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.С. Ема, С.А. Хохлова, в том числе монография Е.В. Лазаревой. Проведены диссертационные исследования А.А. Ворониным, Н.В. Золотько, Е.В. Лазаревой, О.А. Марковой, П.С. Федосеевым, Е.А. Яргиной. Но нигде не уделялось внимания исследованию именно жилищных прав отчуждателя недвижимого имущества (получателя ренты), анализируется в основном договор и обязательство. В плане же данной работы особый интерес представляет вопрос о правовом положении рентополучателя как субъекта именно жилищных правоотношений.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем. Выявлены отдельные противоречия ГК РФ и ЖК РФ. Сформулировано понятие титульного пользователя жилого помещения, предложены критерии классификации титульных пользователей жилых помещений в зависимости от срока пользования жилым помещением, наличия встречного удовлетворения, обусловленности возникновения права

пользования правом другого лица, объема предоставленных пользователю правомочий. Применительно к каждой категории титульных пользователей определен характер права на жилое помещение и его правовая природа. Впервые проведено комплексное исследование завещательного отказа как правового явления. Охарактеризовано правовое положение отказополучателей и получателей ренты как субъектов жилищных правоотношений. Сформулированы предложения по совершенствованию действующего законодательства.

На защиту выносятся следующие основные положения и выводы, отражающие научную новизну исследования:

1. Титульным пользователем жилого помещения является физическое лицо, обладающее правом пользования жилым помещением на основании, предусмотренном законом (ст. 8 ГК РФ).

Отказополучатели и получатели ренты являются самостоятельными категориями титульных пользователей жилых помещений и занимают особое место в их традиционной системе.

2. Основанием возникновения обязательства между наследником, на которого возложен завещательный отказ и отказополучателем является юридический состав, включающий в себя: завещательное распоряжение об установлении легата и назначении отказополучателя (отказополучателей); открытие наследства и принятие наследником наследства. Принятие отказополучателем завещательного отказа не входит в данный юридический состав. Моментом возникновения этого обязательства является день принятия наследства наследником, на которого возложен завещательный отказ.

Отличая обязательственное требование отказополучателя от права на предмет завещательного отказа, автор полагает, что право отказополучателя на завещательный отказ возникает при наличии соответствующего завещания с момента открытия наследства, поскольку легат обременяет не наследника, а наследство.

3. Основанием для передачи жилого помещения, входящего в состав наследства, ***в собственность*** отказополучателю является завещательный отказ.

При передаче в собственность отказополучателю жилого помещения, приобретенного за счет наследства во исполнение завещательного отказа, имеет место непоименованная двусторонняя сделка. В связи с этим предлагается дополнить ГК РФ главой 32-1, именуемой «Договор безвозмездной передачи недвижимости на основании завещательного отказа». Данный договор будет являться безвозмездным, односторонним, реальным.

4. Основанием возникновения права **пользования** жилым помещением является завещательный отказ и вселение в данное жилое помещение. Право пользования отказополучателя может быть как временным (при указании в завещании срока, на который предоставляется завещательный отказ), так и постоянным (в случае, когда право пользования предоставляется на период жизни отказополучателя). Оно не является зависимым от права собственности наследника, на которого возложен завещательный отказ. Данному праву присущ производный характер. В период проживания на жилой площади собственника право пользования отказополучателя сочетает в себе элементы самостоятельности и зависимости и носит самостоятельный характер при прекращении права собственности**.** В связи с изложенным предлагается новая редакция ст. 33 ЖК РФ.

5. Учитывая гибкость отношений между собственником жилого помещения и отказополучателем в части пользования жилым помещением, следует предусмотреть право этих лиц на заключение между ними договора, более четко определяющего объем их прав и обязанностей, условия их реализации.

6. Поскольку право на завещательный отказ возникает после открытия наследства, то при смерти отказополучателя до открытия наследства или одновременно с наследодателем, участником правоотношения из завещательного отказа и кредитором наследника, на которого возложен

завещательный отказ, будет являться подназначенный отказополучатель. В этих случаях не идет речи о правопреемстве, у подназначенного отказополучателя возникает самостоятельное право на завещательный отказ. В связи с изложенным для решения вопроса о сроке реализации подназначенным отказополучателем права на завещательный отказ предлагается новая редакция п. 4 ст. 1137 ГК РФ и п. 3 ст. 1138 ГК РФ.

7. Поскольку отсутствует механизм реализации права на завещательный отказ, предлагается дополнить Основы законодательства о нотариате от 11.02.1993 г. статьей 71-1, именуемой «Порядок оформления прав отказополучателя», в которой была бы предусмотрена обязанность нотариуса письменно извещать отказополучателя об открытии наследства, о содержании завещательного отказа, о принятии наследства наследником, на которого возложен завещательный отказ, а также порядок выдачи отказополучателю правоустанавливающих документов.

8. Следует признать недопустимой практику предоставления получателям ренты права пользования жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения, относящихся к специализированному жилищному фонду, так как это существенно ущемляет права граждан.

Вариант предоставления получателю ренты права пользования жилым помещением в домах указанного жилищного фонда не исключается, но после внесения изменений в ст.ст. 99, 107 ЖК РФ, которые допускали бы возможность предоставления указанных помещений и на основании договоров пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

9. Право пользования жилым помещением у получателя ренты как в отношении жилого помещения, переданного им под выплату ренты, так и в отношении переданного ему в пользование плательщиком ренты иного жилого помещения является производным от права собственника этого помещения. Данное право не является зависимым, если получатель ренты остается проживать в жилом помещении, переданном под выплату ренты, причем получатель ренты сохраняет и некоторые элементы распоряжения. Напротив,

при предоставлении получателю ренты иного жилого помещения его право пользования этим жилым помещением сохраняется ровно столько, сколько сохраняется право собственности на него у собственника.

В случае, когда получатель ренты остается проживать в жилом помещении, переданном под выплату ренты, право пользования является производным, сочетающим в себе на стадии существования правоотношения элементы зависимости и самостоятельности с преобладанием элементов самостоятельности, и самостоятельным на стадии прекращения правоотношения. Самостоятельным же правом пользования обладает только собственник жилого помещения. В связи с изложенным предлагается новая редакция ст. 34 ЖК РФ.

10. Получатель ренты, утрачивая статус собственника, приобретает статус пользователя, который и сохраняет до конца своей жизни. Но при расторжении договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты, переставая быть таковым, утрачивает статус пользователя жилого помещения и вновь становится его собственником. Тем самым имеет место не указанное в гл. 14 ГК РФ самостоятельное основание ***возникновения*** права собственности и не указанное в гл. 15 ГК РФ самостоятельное основание ***прекращения*** права собственности помимо воли собственника.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Содержащиеся в диссертации выводы, предложения и рекомендации могут применяться в научных исследованиях для дальнейшей научной разработки проблем систематизации категорий титульных пользователей, для дальнейших исследований договора пожизненной ренты, завещательного отказа. Кроме того, они могут использоваться в учебном процессе высших учебных заведений при изучении гражданского права, жилищного законодательства, для совершенствования действующего законодательства, а также в правоприменительной практике.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права Юридического института Томского

государственного университета, где проведено ее рецензирование и обсуждение. Основные положения диссертации излагались в период 2003-2007 гг. на конференциях, проводимых Томским государственным университетом, Новосибирским юридическим институтом (филиалом) Томского государственного университета, Новосибирским государственным техническим университетом, Новокузнецким филиалом - институтом Кемеровского государственного университета, на страницах журналов «Семейное и жилищное право», «Вестник ТГУ». Результаты исследования использованы при проведении занятий по гражданскому праву в Новосибирском государственном техническом университете, в Народном университете в г. Новосибирске.

Структура работы и ее содержание обусловлены ее целями, задачами и логикой исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения и библиографии.

Основное содержание работы

Во введении обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, анализируется степень ее научной разработанности, определяются цели и задачи исследования, теоретические и методологические основы работы, ее научная и практическая значимость, излагаются положения, выносимые на защиту.

В главе первой «Место отказополучателей и получателей ренты в системе титульных пользователей жилых помещений по Жилищному Кодексу РФ» отмечены противоречия ГК РФ и ЖК РФ, сформулировано понятие титульного пользователя жилого помещения и предложены критерии классификации титульных пользователей. Сделан вывод о том, что отказополучатели и получатели ренты являются самостоятельными категориями титульных пользователей и занимают особое место в их системе.

В рамках проведенной классификации определены характер права на жилое помещение каждой категории титульных пользователей и его правовая

природа. Первоначальным является право пользования собственника жилого помещения. Право пользования всех остальных титульных пользователей является производным. Безвозмездными титульными пользователями являются ссудополучатели, члены семьи и бывшие члены семьи: собственника жилого помещения, нанимателей жилых помещений, членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов до полной выплаты ими пая, отказополучатели. Все остальные пользуются жилыми помещениями на условиях возмездности. Постоянным правом пользования наделены собственники, наниматели по договору социального найма, члены их семей, члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов до полной выплаты ими пая, члены их семей, отказополучатели (если в завещании не указан срок пользования жилым помещением, в противном случае они будут наделены лишь срочным правом пользования), получатели ренты. Самостоятельным правом пользования жилым помещением обладает только собственник жилого помещения. Наниматель по договору социального найма и члены его семьи теперь уже не могут быть отнесены к обладателям самостоятельного права пользования в отличие от ранее действовавшего законодательства и устоявшейся доктрины (Ю.Г. Басин, П.И. Седугин, Ю.К. Толстой, В.М. Чернов, В.Ф. Чигир). Для этих категорий титульных пользователей характерно сочетание элементов самостоятельности и зависимости со значительным преобладанием элементов самостоятельности.

Глава вторая называется «Правовое положение отказополучателя». В параграфе 2.1. «История развития законодательства России о легате (завещательном отказе)» исследуется законодательство о легате за весь период существования Российского государства. Это позволило с учетом опыта прошлых лет проанализировать и оценить современное состояние завещательного отказа как правового явления.

В параграфе 2.2. «Система правовых связей при завещательном отказе» дана характеристика обязательства между наследником, на которого возложен завещательный отказ, и отказополучателем как элемента в системе

правовых связей. Жилищное правоотношение по ст. 33 ЖК РФ может возникнуть только при наличии правоотношения из завещательного отказа. В свою очередь, обязательство из завещательного отказа не может существовать самостоятельно как один из известных типов обязательств. Оно обусловлено наличием наследственного правоотношения (ст. 1137 ГК РФ).

Охарактеризованы наследодатель и субъекты правоотношения из завещательного отказа: наследник, на которого возложен завещательный отказ и отказополучатель. Особое внимание уделяется вариантам подназначения отказополучателя. Обосновывается вывод о том, что подназначенный отказополучатель в случае смерти отказополучателя до открытия наследства или одновременно с наследодателем является самостоятельным участником правоотношения из завещательного отказа. Рассмотрен вопрос о сроке реализации отказополучателем и подназначенным отказополучателем права на завещательный отказ. Поскольку это право возникает после открытия наследства, предложена новая редакция п. 4 ст. 1137 и п. 3. ст. 1138 ГК РФ.

При рассмотрении предмета завещательного отказа особое внимание уделено таким обязанностям наследника, как передача в собственность отказополучателю жилого помещения или предоставление ему права пользования жилым помещением. Возможны два способа реализации завещательного отказа при передаче жилого помещения ***в собственность*** отказополучателю: А. Жилое помещение, передаваемое отказополучателю, входит в состав наследства. В этом случае основанием для его передачи является завещательный отказ. Б. Наследник обязан приобрести за счет наследства жилое помещение и передать его в собственность отказополучателю во исполнение завещательного отказа. В этом случае имеет место непоименованная двусторонняя сделка. В связи с этим предлагается дополнить ГК РФ главой 32-1, именуемой «Договор безвозмездной передачи недвижимости на основании завещательного отказа», предложен проект данной главы. Следовало бы установить способ заключения этого договора –

путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также установить обязательную государственную регистрацию договора.

Анализ норм ЖК РФ позволяет сделать вывод, что жилое помещение, передаваемое ***в пользование*** по завещательному отказу, может быть только изолированным, пригодным для постоянного проживания. Вместе с тем законодатель, включая в ГК РФ нормы о завещательном отказе, не устанавливает таких требований. Поскольку подобное противоречие и ранее имело место (ст. 538 ГК РСФСР 1964 г. и ст. 7 ЖК РСФСР 1983 г.), можно пойти по пути, предложенному Верховным Судом РСФСР (70-е годы XX в.), а именно: при исполнении завещательного отказа не имеет значения размер жилой площади, наличие изолированных комнат и т.п.

Далее рассматривается основание обязательства из завещательного отказа, момент его возникновения, а также основание и момент возникновения права на предмет завещательного отказа.

В параграфе 2.3. «Жилищно-правовой блок прав и обязанностей отказополучателя» рассматриваются основание возникновения, характер и правовая природа права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа. Охарактеризовано содержание этого права. С учетом рамочного характера ст. 33 ЖК РФ предложен проект ее новой редакции, где предусматривается право отказополучателя использовать жилое помещение для проживания; вселять в занимаемое жилое помещение своих несовершеннолетних детей; вселять в занимаемое жилое помещение своего нетрудоспособного супруга и своих нетрудоспособных родителей; вселять с согласия собственника данного жилого помещения и лиц, проживающих совместно с собственником, иных лиц. К обязанностям отказополучателя следует отнести использование жилого помещения по назначению в пределах, установленных ЖК РФ; соблюдение прав и законных интересов соседей; недопущение разрушения жилого помещения. Временное отсутствие отказополучателя не должно повлечь изменения его прав и обязанностей. Предложено более полно использовать возможности завещания, отразив это в

ст. 33 ЖК РФ. В завещании наследодатель вправе определить не только объем прав и обязанностей отказополучателя, но и условия их реализации. Кроме того, обосновывается целесообразность заключения договора между наследником, на которого возложен завещательный отказ, и отказополучателем о пользовании жилым помещением.

Поскольку на сегодняшний день не определен порядок оформления прав отказополучателя, в связи с чем исполнение завещательного отказа вызывает затруднения, предложен проект дополнений Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.

Параграф 2.4. «Изменение и прекращение жилищных правоотношений, основанных на легате». Вопросы изменения и прекращения жилищных правоотношений с участием отказополучателя до сих пор оставались без особого внимания цивилистов. На жилищные правоотношения, возникающие на основании завещательного отказа, распространяются положения об основаниях прекращения обязательств (глава 26 ГК РФ). Кроме того, согласно ст. 1137 ГК РФ положения настоящего Кодекса об обязательствах применяются, если из правил раздела V «Наследственное право» и существа завещательного отказа не следует иное. ЖК РФ, являясь специальным нормативным актом по отношению к ГК РФ, также предусматривает основания прекращения жилищных правоотношений. Таким образом, можно выделить общие, дополнительные и специальные основания прекращения правоотношения с участием отказополучателя. К общим можно отнести: а) надлежащее исполнение (если предметом завещательного отказа является передача в собственность отказополучателя жилого помещения из наследственной массы или приобретение для него за счет наследства иного жилого помещения и передача этого помещения в собственность отказополучателю); б) соглашение сторон; в) отказ от права на завещательный отказ; г) предоставление взамен исполнения отступного; д) новацию; е) совпадение должника и кредитора в одном лице; ж) смерть отказополучателя. В этих случаях прекращается и право пользования

отказополучателя конкретным жилым помещением. Прекращается обязательство из завещательного отказа и в случаях смерти наследника, на которого возложен завещательный отказ, объявления его умершим, но право пользования жилым помещением при этом отказополучатель сохраняет. Дополнительные основания прекращения рассматриваемого обязательства предусмотрены в разделе V ГК РФ. К ним относятся: применение правил о недостойных наследниках и истечение срока, установленного завещательным отказом, что влечет и прекращение права пользования. Специальные основания прекращения права пользования приведены в ч. 2 ст. 35 ЖК РФ. Хотя, представляется, что практика применения этих норм возникнет не скоро.

Принимая во внимание, что завещательный отказ обременяет наследство, а не наследника, смена собственника жилого помещения, в частности при отчуждении этого помещения, его принудительном изъятии у собственника (наследника)(ст. 237 ГК РФ), приведет к прекращению существующего жилищного правоотношения и возникновению нового жилищного правоотношения, но право пользования отказополучателя при этом сохранится. Особое внимание уделяется последствиям сноса дома. Поскольку при сносе дома отказополучатель не наделен правом на предоставление ему другого жилого помещения, следует согласиться с позицией Д.А. Формакидова, что при предоставлении собственнику другого равноценного жилого помещения можно вести речь о «переносе» ограниченного вещного права отказополучателя на новое жилое помещение, полученное собственником взамен изъятого. Получение же собственником выкупной цены будет служить дополнительным основанием прекращения права отказополучателя на пользование жилым помещением. Прекращение права собственности на жилое помещение ввиду его уничтожения также является основанием для прекращения права пользования. В диссертации рассматриваются основания изменения жилищного правоотношения, в том числе перепланировка жилого помещения. В ситуации, когда отношения

наследника и отказополучателя конкретизированы в договоре, применяются положения главы 29 ГК РФ.

Глава третья именуется «Правовое положение получателя ренты по договору пожизненной ренты». Параграф 3.1. «Договор и обязательство пожизненной ренты». Поскольку рентным отношениям, как уже отмечалось, в последние годы уделено много внимания в литературе, есть и диссертационные исследования, в данной работе понятие договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, субъектный состав этих договоров, их содержание рассматриваются в том объеме, какого требует логика изложения материала. Рассмотрены дискуссионные вопросы и те вопросы, на которые ранее исследователями не обращалось внимания.

Обосновывается точка зрения, что договор пожизненной ренты и его разновидность - договор пожизненного содержания с иждивением - являются возмездными, реальными, односторонними, алеаторными. Обосновывается недопустимость терминологической неточности при заключении договоров пожизненной ренты, по существу подменяющих собой договоры пожизненного содержания с иждивением.

Дается сравнительная характеристика элементов обязательства, возникающего из договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Анализ норм ГК РФ, нормативных актов субъектов РФ, регулирующих рентные отношения, договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением позволяет говорить о структурно-сложном рентном обязательстве как системе элементарных правоотношений.

В параграфе 3.2. «Структура обязанности плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением» автор выделяет несколько групп обязанностей плательщика ренты и корреспондирующих им прав получателя ренты (элементарных правоотношений). Имеются в виду следующие: а) обеспечение потребности получателя ренты или названного им третьего лица в жилище (предоставление ему права пользования жилым помещением, переданным под выплату ренты, или иным жилым помещением);

б) предоставление содержания получателю ренты или указанному им лицу; в) обеспечение ухода за получателем ренты или указанным им лицом; г) оплата ритуальных услуг. Обосновывается вывод, что обязанность плательщика ренты предоставлять содержание ее получателю не тождественна обязанности по содержанию, возникающей в семейных правоотношениях.

Параграф 3.3. называется «Жилищные права и обязанности получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением». Действующий ГК РФ допускает предоставление права пользования как тем жилым помещением, которое ранее находилось в собственности получателя ренты и было передано им под выплату ренты, так и иным жилым помещением. Предоставляемое получателю ренты иное жилое помещение должно относиться к частному жилищному фонду (индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования). Плательщик ренты – муниципальное образование - в соответствии с договором вправе предоставить получателю ренты жилое помещение из государственного или муниципального жилищных фондов (жилищный фонд коммерческого использования), так как согласно ст. 19 ЖК РФ пользование гражданами такими помещениями возможно и по иным договорам, каким может быть и договор пожизненного содержания с иждивением. Обосновывается точка зрения о недопустимости предоставления получателю ренты жилого помещения из жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда, учитывая их целевое назначение. Хотя не исключается вариант предоставления получателю ренты права пользования жилым помещением в домах системы социального обслуживания населения (специализированный жилищный фонд), но после внесения изменений в ст.ст. 99, 107 ЖК РФ, которые допускали бы возможность предоставления указанных помещений и на основании договоров пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

В диссертации рассматриваются различные варианты предоставления получателю ренты иного жилого помещения. С его согласия он может быть вселен в жилое помещение, принадлежащее на праве собственности плательщику ренты, и будет пользоваться им единолично либо совместно с другими лицами, проживающими в этом помещении; он может быть вселен в жилое помещение, принадлежащее на праве собственности не плательщику ренты, а третьему лицу, с согласия последнего. Получателю ренты может быть предоставлено на праве собственности другое жилое помещение меньшего размера, в этом случае он приобретает право собственности на это помещение, обязанность плательщика ренты по предоставлению жилья исполнена, но сохраняется обязанность по предоставлению содержания. В последнем случае договор пожизненного содержания с иждивением содержит элементы договора мены.

В диссертации рассматриваются характер и правовая природа, а также содержание субъективного права получателя ренты на жилое помещение. Характеризуя субъективное право получателя ренты как носителя жилищно-правового статуса, законодатель упоминает только право пользования, с чем нельзя согласиться. Получатель ренты наделяется и другими правами в отношении жилого помещения. Включая в ЖК РФ ст. 34 «Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением», законодатель ограничился ссылкой на ст. 33 ЖК РФ. Автор предлагает проект новой редакции ст. 34 ЖК РФ, в которой следовало бы предусмотреть право получателя ренты, если иное не предусмотрено договором, использовать жилое помещение для проживания; без согласия собственника жилого помещения вселять в занимаемое жилое помещение своих несовершеннолетних детей, что следует из толкования содержания ст. 30, 33, 34 ЖК РФ, ст. 20 ГК РФ, ст. 54 Семейного кодекса РФ, в силу этих же положений возможно вселение и родителей к несовершеннолетнему получателю ренты; вселять в занимаемое жилое помещение своего нетрудоспособного супруга и своих нетрудоспособных родителей, если иное

не установлено договором; вселять в занимаемое жилое помещение с согласия его собственника и лиц, проживающих совместно с собственником, иных лиц, если иное не установлено договором. Если договором пожизненного содержания с иждивением не определен порядок пользования жилым помещением, получатель ренты вправе пользоваться всем жилым помещением, переданным им под выплату ренты, или иным жилым помещением, предоставленным ему в пользование плательщиком ренты; если жилое помещение находится в многоквартирном доме, он вправе пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, не имея при этом личных неимущественных прав (участвовать в общих собраниях, голосовать при решении вопросов по управлению общим имуществом и т.д.). Получатель ренты сохраняет право пользования жилым помещением независимо от того, проживает ли в нем собственник, а также сохраняет право пользования жилым помещением при временном отсутствии. На получателя ренты следует возложить те же обязанности, что и на отказолучателя. При этом обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии возлагается на плательщика ренты – собственника жилого помещения (ч. 2 ст. 604 ГК РФ). Связано это и с тем, что не исключена возможность возврата этого имущества по требованию получателя ренты. Обязанность устранения недостатков жилого помещения, возникших вследствие неправомерного поведения третьих лиц, также возлагается на плательщика ренты. Получатель ренты, как и отказополучатель, не вправе производить перепланировку или переустройство жилого помещения без согласия его собственника, что должно быть также отражено в ст.ст.33, 34 ЖК РФ.

Автор предлагает предусмотреть ответственность получателя ренты за разрушение жилого помещения, если оно является результатом его умышленного поведения. Это потребует внесения дополнений и в подзаконные акты, в частности в Правила пользования жилыми помещениями, которые не упоминают о таких категориях пользователей жилых помещений,

как получатели ренты, хотя этот акт был принят много позже ЖК РФ (21 января 2006 г.).

В параграфе 3.4. «Изменение и прекращение жилищного обязательства, основанного на договоре пожизненного содержания с иждивением» рассматриваются общие (согласно гл. 26 ГК РФ) и дополнительные (гл. 33 ГК РФ) основания прекращения рентного обязательства. К прекращению рентного обязательства приведут: смерть получателя ренты; совпадение должника и кредитора в одном лице; прощение долга (отказ получателя ренты от принадлежащего ему права); соглашение сторон; предоставление взамен исполнения отступного; новация. В этих случаях прекращается и право пользования жилым помещением. В случае смерти плательщика ренты (если он является единственным должником) прекращается рентное обязательство, в том числе и обязанность предоставлять в пользование жилое помещение, которое подлежит возврату получателю ренты. При этом получатель ренты, утрачивая статус пользователя жилого помещения, вновь становится его собственником. Дополнительными основаниями прекращения рентного обязательства и права пользования являются выкуп ренты и требование возврата жилого помещения (п.2 ст. 605 ГК РФ).

Согласно ст. 600 ГК РФ не освобождают плательщика ренты от рентного обязательства ни случайная гибель имущества, переданного под выплату ренты, ни его случайное повреждение. Представляется, что произойдет прекращение обязанности плательщика ренты предоставлять право пользования именно этим жилым помещением, но он обязан предоставить право пользования другим жилым помещением. Так же должен решаться вопрос и при сносе дома, независимо от того, получает ли плательщик ренты взамен сносимого дома другое жилое помещение или выкупную цену. Право пользования жилым помещением получатель ренты сохранит и при обращении взыскания на это жилое помещение по обязательствам плательщика ренты с соблюдением требований ст. 446 ГПК РФ, так как оно обременяется залогом.

ЖК РФ не называет специальных оснований прекращения права пользования жилым помещением для получателя ренты. В работе обосновывается необходимость дополнения ст. 35 ЖК РФ пунктом третьим, в котором предусматривались бы такие основания для прекращения права пользования жилым помещением для получателя ренты, как нецелевое использование жилого помещения, несоблюдение прав и законных интересов соседей, умышленное разрушение жилого помещения.

При замене предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст.603 ГК РФ) прекращается обязательство пожизненного содержания с иждивением и возникает обязательство пожизненной ренты. Согласно п. 1 ст. 602 ГК РФ содержание с иждивением включает в себя обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде… Если следовать букве закона, это содержание, ранее предоставляемое в натуре, в том числе и в виде права пользования жилым помещением, заменяется на выплату периодических платежей в деньгах (новация). Следовательно, соглашение о такой замене приведет к прекращению жилищного правоотношения.

В заключении сформулированы основные теоретические выводы и приведены развернутые формулировки изменений и дополнений в действующие нормативные акты.

Основные положения диссертационного исследования опубликованы в следующих работах:

Статьи в рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК для публикации результатов диссертационных исследований:

1. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа // Семейное и жилищное право. - 2006. - № 2 – С. 2 - 4.- 0,4 п. л.

2. Изменение и прекращение жилищных правоотношений, основанных на завещательном отказе // Вестн. Том. гос. ун-та. – 2007. - № 300. – С. 162 – 166. – 0,5 п. л.

Иные публикации:

3. Правовое регулирование защиты прав получателя ренты при неплатежеспособности ее плательщика // Современные проблемы юридической науки: Сб. научных статей / Под ред. А.К. Черненко. - Издательский центр «Новосибирск» при НПО СП России, 2003. - С. 131 – 134. – 0,2 п. л.

4. Удовлетворение требований получателя ренты при несостоятельности (банкротстве) ее плательщика // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. - Ч. 19 / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, В.М. Лебедева. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2004. – С. 79 – 82. - 0,2 п. л.

5. Правовая природа выкупа ренты // Наука. Технологии. Инновации. Материалы всероссийской научной конференции молодых ученых. - Ч. 6. Новосибирск, Изд-во НГТУ, 2006. - С. 200-202. – 0,2 п. л.

6. Право пользования жилым помещением как предмет завещательного отказа // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. – Ч. 32 / Ред. Б.Л. Хаскельберг, В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2006. – С. 121 – 125. – 0,2 п. л.

7. Возникновение права пользования жилым помещением у отказополучателя // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. – Ч. 36 . / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, В.М. Лебедева, Г.О. Осокиной. – Томск: Изд-во «ДИВО», 2007. – С. 24 – 25. – 0,1 п. л.

8. Договор ренты как основание возникновения права пожизненного пользования жилым помещением // Проблемы высшего технического образования: Межвуз. сб. науч. тр. / Под общ. ред. Н.В. Пустового. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2007. – Вып. 1(31): Актуальные проблемы юридической науки и законодательства. – С. 99 -105. – 0,4 п. л.

9. Развитие законодательства России о легате / Право и общество: истоки, современность и перспективы: Сб. тр. Всерос. науч.-практ. конф. с международным участием / НФИ КемГУ / Под общ. ред. Т.В. Шепель. – Новокузнецк, 2007. – С. 106 – 110. – 0,5 п. л.