

Глава 20.3. ПРАВО ЛИЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

§ 1. Общие положения

Статья 302. Основные положения

1. Собственник недвижимой вещи вправе предоставить другому лицу - гражданину, а в случаях, установленных законом, - некоммерческой организации (пользователю) право личного пользования такой вещью (узуфрукт).

2. Использование вещи, предоставленной в личное пользование, в предпринимательской деятельности не допускается.

3. Право личного пользования не может быть передано другому лицу, в том числе в порядке универсального правопреемства или по сделке.

4. Права пользования определяются настоящим Кодексом и иными законами.

5. В случаях и по основаниям, которые предусмотрены настоящим Кодексом, для исполнения алиментных обязательств может устанавливаться социальное пользование (статья 302.6). Общие правила о личном пользовании применяются к социальному пользованию, если параграфом 2 настоящей главы не предусмотрено иное.

Статья 302.1. Объекты права личного пользования

1. Объектом права личного пользования может быть здание, помещение или иная недвижимая вещь.

Право личного пользования может быть предоставлено на жилое помещение, а также на не являющуюся недвижимой вещью часть в обремененном пользованием жилым помещением - одну или несколько комнат в квартире или жилом доме.

2. Право личного пользования зданием распространяется на земельный участок, на котором расположено здание.

3. В силу права личного пользования помещением в здании пользователь пользуется общим имуществом собственников помещений в этом здании в том же объеме, что и собственник обремененного правом личного пользования помещения.

Статья 302.2. Основания возникновения права личного пользования

1. Право личного пользования может быть установлено по соглашению между собственником недвижимой вещи и пользователем либо приобретено в порядке наследования на основании завещания собственника недвижимой вещи.

Договор об установлении права личного пользования должен быть совершен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора об установлении права личного пользования.

2. Договор об установлении права личного пользования должен предусматривать размер платы за пользование или указание на то, что пользование является безвозмездным.

Размер платы за пользование может быть не чаще чем один раз в семь лет изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

3. В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения об объекте права личного пользования (пункт 1 статьи 302.1), сроке (статья 302.4), плате за пользование и об обязанностях собственника вещи по содержанию этой вещи (пункт 2 статьи 302.3).

Статья 302.3. Содержание права личного пользования

1. Пользователь вправе владеть и пользоваться обремененной вещью в соответствии с ее назначением и требовать устранения всех прочих лиц, включая собственника, от владения и пользования вещью.

2. Пользователь обязан за свой счет содержать обремененную правом личного пользования вещь надлежащим образом, не допуская ее ухудшения, и нести все издержки по ее содержанию.

Если право личного пользования предоставлено на часть жилого помещения (одну или несколько комнат в квартире или жилом доме), пользователь несет в соразмерной части бремя содержания жилого помещения, обремененного его правом.

3. Пользователь может с согласия собственника улучшать предоставленную ему вещь. Он не вправе требовать от собственника вещи возмещения расходов, в том числе направленных на

улучшение вещи, ее ремонт или восстановление.

Иное распределение обязанностей по содержанию вещи может быть предусмотрено соглашением пользователя с собственником вещи.

4. Риск случайной гибели или случайной порчи вещи, предоставленной в личное пользование, несет пользователь.

Статья 302.4. Срок личного пользования

1. Право личного пользования устанавливается на определенный срок или пожизненно.

2. Для некоммерческой организации срок права личного пользования не может превышать двадцать один год.

Статья 302.5. Основания прекращения права личного пользования

1. Право личного пользования прекращается с гибелью (уничтожением) обремененной вещи, смертью пользователя, ликвидацией или реорганизацией некоммерческой организации - пользователя, истечением срока права личного пользования.

2. Систематическое невнесение платы за право личного пользования, ненадлежащее использование пользователем обремененной вещи или систематическое невыполнение им обязанностей по содержанию вещи, а равно неоднократное или грубое нарушение установленных в соответствии с законом правил пользования вещью являются основанием прекращения права личного пользования в судебном порядке по требованию собственника вещи.

По требованию собственника вещи или пользователя право личного пользования может быть прекращено в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных статьей 451 настоящего Кодекса.

3. Право личного пользования может быть прекращено на основании соглашения между пользователем и собственником.

Безвозмездное пользование может быть прекращено на основании одностороннего отказа от него пользователя.

§ 2. Социальное пользование

Статья 302.6. Основные положения

1. Социальное пользование в отношении жилого помещения возникает на основании закона в силу совместного проживания с собственником жилого помещения.

2. Социальное пользование устанавливается исключительно в пользу лиц, проживающих совместно с собственником жилого помещения и имеющих в соответствии с семейным законодательством право требовать от этого собственника уплаты алиментов.

3. Социальное пользование может быть установлено в судебном порядке по требованию лиц, проживающих совместно с собственником, за исключением лиц, указанных в [пункте 2 настоящей статьи](#), которые находятся на иждивении собственника.

4. Социальное пользование не может быть приобретено на основании завещания.

5. Социальное пользование не может быть установлено, а установленное социальное пользование подлежит прекращению, если пользователь имеет в собственности или на условиях социального найма изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

6. Право социального пользования является безвозмездным.

Статья 302.7. Пользование жилым помещением, обремененным социальным пользованием

1. Собственник жилого помещения, обремененного социальным пользованием, проживавший в этом помещении до установления пользования, вправе пользоваться таким жилым помещением совместно с пользователем, если иное не предусмотрено законом, соглашением или решением суда.

Лицо, которое приобрело в собственность жилое помещение, обремененное социальным пользованием, зарегистрированным в установленном порядке, не имеет права им пользоваться.

2. Пользователь, который имеет в отношении жилого помещения право социального пользования, не вправе вселять в такое жилое помещение иных лиц, кроме своих несовершеннолетних детей, в том числе усыновленных.

3. Пользователь, который имеет в отношении жилого помещения право социального

пользования, обязан содержать это помещение в соответствии с правилами содержания таких помещений, установленными законом или в предусмотренном законом порядке.

Собственник жилого помещения, обремененного социальным пользованием, если он сохраняет право пользования таким помещением наряду с пользователем, соразмерно несет расходы по содержанию данного помещения. Иное распределение расходов может быть предусмотрено соглашением собственника с пользователем или решением суда.

Статья 302.8. Срок социального пользования

1. Социальное пользование устанавливается на срок существования обязанности собственника жилого помещения предоставлять содержание пользователю ([пункт 2 статьи 302.6](#)).

2. Социальное пользование в отношении пользователей, указанных в [пункте 3 статьи 302.6](#) настоящего Кодекса, пожизненно, если иной срок не установлен решением суда.