Дата поступления рукописи в редакцию: 17.07.2026 г. DOI: 10.24412/2224-9133-2026-7-369-372
Дата принятия рукописи в печать: 31.07.2026 г.

ВОЛКОВ Артем Васильевич,
начальник юридического отдела Региональной общественной организации «Московская федерация футбола»,
e-mail: law.mosff@yandex.ru.

БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ПО ЗАВЕЩАТЕЛЬНОМУ ОТКАЗУ: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ И ОТКАЗОПОЛУЧАТЕЛЕМ

Аннотация. *Исследуется распределение расходов на содержание жилого помещения между наследником-собственником и отказополучателем. Обосновано, что солидарная ответственность по части 2 статьи 33 Жилищного кодекса Российской Федерации регулирует отношения сторон с внешним кредитором, но не дает завершенной модели внутреннего распределения расходов. Предложен функциональный подход, учитывающий связь затрат с индивидуальным потреблением, обычным пользованием, долгосрочным сохранением объекта либо виновным причинением вреда. Сформулированы критерии выбора способов защиты и проект законодательного уточнения.*

Ключевые слова: *завещательный отказ, отказополучатель, жилое помещение, бремя содержания, солидарная ответственность, коммунальные платежи, текущий ремонт, капитальный ремонт.*

VOLKOV Artem Vasilievich,
Head of the Legal Department, Regional Public Organization “Moscow Football Federation”

THE BURDEN OF MAINTAINING A DWELLING PROVIDED BY WAY OF A TESTAMENTARY LEGACY: ALLOCATION BETWEEN THE OWNER AND THE LEGATEE

Annotation. *The article examines the allocation of dwelling maintenance expenses between an heir-owner and a legatee. It argues that the joint and several liability under Article 33(2) of the Housing Code of the Russian Federation governs relations with external creditors but does not provide a complete model for the parties’ internal allocation. A functional approach is proposed, distinguishing costs connected with individual consumption, ordinary use, long-term preservation of the property, and fault-based damage. Criteria for remedies and a legislative amendment are formulated.*

Key words: *testamentary legacy, legatee, dwelling, maintenance burden, joint and several liability, utility charges, current repairs, capital repairs.*

Введение

Завещательный отказ позволяет предоставить лицу имущественное благо, не наделяя его статусом наследника. Особое практическое значение имеет возложение на наследника обязанности предоставить отказополучателю право пользования жилым помещением или его частью на определенный срок либо пожизненно. В результате право собственности наследника длительное время сосуществует с правом пользования конкретным объектом, сохраняющимся при последующем переходе собственности [2].

Такое сосуществование порождает споры об оплате коммунальных ресурсов, содержании помещения, текущем и капитальном ремонте. Статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) связывает бремя содержания имущества с собственником, а часть 2 статьи 33 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) устанавливает солидарную с собственником ответственность дееспособного отказополучателя по обязательствам, вытекающим из пользования жильем [1; 3]. Закон, однако, не определяет, как расходы должны окончательно

распределяться между сторонами после расчета с управляющей организацией или иным кредитором.

Вопросы правовой природы завещательного отказа, статуса пользователя жилья и тенденций судебной практики получили развитие в современной литературе [4-6]. Вместе с тем самостоятельная модель окончательного распределения неоднородных расходов между сторонами не сформирована. Цель исследования состоит в разработке такой модели и в определении последствий нарушения соответствующих обязанностей. Применены формально-юридический и системный методы, анализ судебной практики и метод правового моделирования. Научная новизна выражается в разграничении внешней солидарной ответственности и внутреннего бремени, а также в классификации расходов по их функциональной связи с пользованием либо собственностью.

Внешняя ответственность и внутреннее распределение расходов

Право отказополучателя имеет специальный объем: он пользуется жильем наравне с собственником в пределах завещательного распоряжения, но не приобретает правомочия распоряжения и экономического результата от изменения стоимости объекта. Поэтому ни возложение на него всех расходов вследствие проживания, ни сохранение всех платежей за собственником независимо от фактического потребления не обеспечивают справедливого баланса.

Солидарность по статье 33 ЖК РФ прежде всего защищает внешнего кредитора. Согласно статье 325 ГК РФ должник, исполнивший солидарное обязательство, получает регрессное требование к остальным должникам в равных долях, если иной порядок не вытекает из отношений между ними [1]. Следовательно, равенство долей является диспозитивной отправной точкой, а содержание отношений собственника и отказополучателя может обосновывать иной результат. Особенно важно, что статья 33 ЖК РФ охватывает только обязательства, «вытекающие из пользования» жилым помещением. Расходы, обусловленные исключительно титулом собственника и долгосрочной судьбой вещи, не должны автоматически включаться в солидарное бремя.

В литературе предлагается возложить на отказополучателя общую обязанность содержать предоставленное по легату имущество при отсутствии иного соглашения [4]. Такое решение верно по направленности, но недостаточно определенно: понятие содержания объединяет неоднородные платежи и не показывает, какое бремя сохраняется за собственником. Требуется не единая обязанность пользователя, а дифференциация затрат. До специального законодательного уточнения функциональные критерии могут применяться как обстоятельства, из которых в смысле пункта 2 статьи 325 ГК РФ вытекает неравное внутреннее участие должников. Если характер платежа и объем пользования доказать невозможно, сохраняется диспозитивная модель равных долей.

Функциональная модель распределения расходов

Во внутренних отношениях целесообразно учитывать источник платежа, связь с фактическим потреблением, влияние работ на долгосрочную стоимость объекта, объем пользования каждой стороны и причину возникновения затрат. По этим критериям выделяются четыре группы расходов.

Во-первых, стоимость электрической энергии, воды, газа и иных ресурсов, учитываемых по индивидуальным приборам, должен нести фактический потребитель. При совместном проживании расходы распределяются по данным учета, а при невозможности точного определения - с учетом числа проживающих, периода и объема пользования. Исполнение платежа собственником перед внешним кредитором не исключает его регрессного требования к отказополучателю.

Во-вторых, плата за обычное содержание жилья и расходы на текущий ремонт, вызванный нормальной эксплуатацией, должны распределяться соразмерно фактическому пользованию. При исключительном пожизненном проживании отказополучателя его участие может быть преобладающим; при совместном пользовании обоснована пропорциональная модель. Связь текущих затрат с объемом пользования отмечается и в научной литературе [5]. Вместе с тем нельзя возлагать на пользователя работы, необходимость которых возникла до предоставления помещения либо вследствие неисполнения собственником его обязанностей.

В-третьих, взносы на капитальный ремонт, замена конструктивных элементов и инженерных систем, устранение скрытых недостатков и иные затраты, направленные преимущественно на долгосрочное сохранение объекта, относятся на собственника. Он сохраняет титул, возможность отчуждения и прирост стоимости восстановленной вещи. Отказополучатель при этом обязан допускать необходимые работы, соблюдать правила эксплуатации и своевременно сообщать о неисправностях.

В-четвертых, расходы на устранение повреждений, вызванных виновным поведением стороны, несет нарушитель независимо от общей модели. Этот критерий позволяет отделить обычный износ от бесхозяйственного обращения, самовольного переустройства либо непринятия очевидных мер к предотвращению ущерба.

Предлагаемая модель носит диспозитивный характер. Завещатель либо стороны могут определить иной порядок, включая полное освобождение отказополучателя от отдельных платежей. При отсутствии специальных указаний суду следует исходить не из механического равенства расходов, а из функции конкретного платежа и фактического объема пользования.

Последствия нарушения обязанностей

Неоплата коммунальных или эксплуатационных расходов является денежным нарушением и по общему правилу должна влечь взыскание задолженности, процентов, убытков либо удовлетворение регрессного требования. Само по себе такое нарушение не соразмерно прекращению права пользования, поскольку выселение способно разрушить волю завещателя и предоставить собственнику выгоду, несопоставимую с размером долга.

Более строгие последствия допустимы при поведении, создающем угрозу сохранности помещения. В деле № 2-3125/2018 Майкопский городской суд Республики Адыгея исходил из ранее установленного бесхозяйственного обращения отказополучателя с жилым домом, его разрушения, неустранения нарушений и продолжения такого поведения после предупреждения. Суд признал возможным применение механизма статьи 35 ЖК РФ [7].

Иной подход отражен в деле № 33-29809/2023 Московского городского суда. Ссылки собственника на длительную неоплату коммунальных платежей и установку замка без передачи ключей не повлекли прекращения пожизненного права пользования. При этом было подтверждено право собственника требовать доступ в квартиру и устранение препятствий [8]. Судебная практика тем самым позволяет разграничить денежные требования, требования об определении порядка пользования и исключительную меру в виде выселения. В доктрине также подчеркивается необходимость учитывать содержание нарушения, а не только формальный факт неисполнения обязанности [6]. При разрешении денежного спора суду необходимо установить назначение платежа, период и объем пользования каждой стороны, фактическое исполнение обязательства истцом, наличие приборов учета и причину ремонтных работ. Без такого исследования солидарность перед кредитором рискует быть ошибочно перенесенной во внутренние отношения.

Предложения по совершенствованию законодательства

Пробел следует устранить в статье 33 ЖК РФ, регулирующей статус отказополучателя. Ее целесообразно дополнить правилом о том, что, если иное не установлено завещанием или соглашением сторон, во внутренних отношениях расходы на индивидуально потребленные ресурсы несет фактический потребитель; расходы на обычное содержание и текущий ремонт распределяются с учетом объема пользования и причин их возникновения; расходы, обусловленные правом собственности и долгосрочным сохранением объекта, несет собственник; последствия виновного повреждения возлагаются на нарушителя.

Одновременно необходимо указать, что задолженность отказополучателя по участию в расходах сама по себе не прекращает право пользования. Выселение возможно по правилам статьи 35 ЖК РФ при существенном нарушении правил эксплуатации, не устраненном после предупреждения. Такое регулирование сохранит свободу завещания, обеспечит защиту собственника и сделает судебные решения более предсказуемыми.

Заключение

Солидарная ответственность собственника и отказополучателя характеризует их положение перед внешним кредитором, но не разрешает вопрос об окончательном внутреннем бремени. Его распределение должно зависеть от функции расхода: индивидуальное потребление относится на потребителя; текущее содержание - на стороны соразмерно пользованию; капитальные и иные собственнические затраты - на собственника; виновно причиненный ущерб - на нарушителя. Денежная задолженность подлежит взысканию, тогда как прекращение права пользования допустимо лишь при квалифицированном нарушении правил эксплуатации. Закрепление этой модели в статье 33 ЖК РФ обеспечит баланс воли завещателя, права собственности и экономических интересов отказополучателя.

Список литературы:

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552.

[3] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

[4] Волков А. В., Ахтямова Е. В., Алсынбаева Э. М., Масалимова А. А. Завещательный отказ в гражданском праве Российской Федерации: правовые особенности и проблемы реализации // Правовое государство: теория и практика. 2024. Т. 20. № 3 (77). С. 110-120. DOI: 10.33184/pravgos-2024.3.13..

[5] Безик Н. В., Безик К. С. Проблемы правового регулирования пользования жилыми помещениями отказополучателями и получателями ренты // Сибирский юридический вестник. 2016. № 1 (72). С. 49-58.

[6] Смирнов С. А. Тенденции современной судебной практики по делам о завещательном отказе // Наследственное право. 2013. № 6. С. 12-19.

[7] Решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 14 октября 2018 г. по делу № 2-3125/2018.

[8] Апелляционное определение Московского городского суда по делу № 33-29809/2023.

References:

[1] Civil Code of the Russian Federation (Part One) No. 51-FZ dated November 30, 1994 (as amended) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. № 32. Art. 3301.

[2] Civil Code of the Russian Federation (Part Three) No. 146-FZ dated November 26, 2001 (as amended) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2001. № 49. Art. 4552.

[3] Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ dated December 29, 2004 (as amended) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1 (part 1). Art. 14.

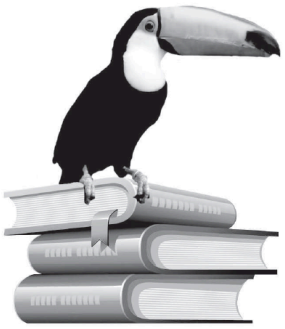
[4] Volkov A.V., Akhtyamova E.V., Alsynbaeva E.M., Masalimova A.A. Testamentary refusal in civil law of the Russian Federation: legal features and implementation problems // Legal state: theory and practice. 2024. T. 20. № 3 (77). S. 110-120. DOI: 10. 33184/pravgos-2024.3.13..

[5] Bezik N.V., Bezik K.S. Problems of legal regulation of the use of residential premises by refusers and rent recipients // Siberian Legal Bulletin. 2016. № 1 (72). S. 49-58.

[6] Smirnov S. A. Trends in modern judicial practice in cases of probate refusal // Hereditary law. 2013. № 6. S. 12-19.

[7] Decision of the Maykop City Court of the Republic of Adygea dated October 14, 2018 in case No. 2-3125/2018.

[8] Appeal ruling of the Moscow City Court in case No. 33-29809/2023.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников, учебных и методических пособий, монографий, научных статей.

Профессионально.

В максимально короткие сроки.

Размещаем в РИНЦ, E-Library.