

Г. С. Мацакян\*

## Договор об установлении узуфрукта

**Аннотация.** Договор об установлении узуфрукта является самостоятельным гражданско-правовым договором. Исходя из положений законопроекта о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — Законопроект), автор статьи раскрывает правовую природу договора об установлении узуфрукта, рассматривает его конститутивные признаки, существенные условия, права и обязанности сторон.

**Ключевые слова:** ограниченное вещное право, право на чужую вещь, обременение, узуфрукт, государственная регистрация, договор, обязательство, правовая природа, существенные условия, недвижимая вещь.

DOI: 10.17803/1994-1471.2016.62.1.100-107

Интерес к узуфрукту возрос в России в связи с разработкой проекта ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ»<sup>1</sup> (далее — Законопроект), где он, наряду с сервитутом, выделяется как самостоятельное ограниченное вещное право.

Узуфрукт — это ограниченное вещное право, предоставляющее управомоченному лицу (узуфруктуарию) возможность лично владеть и пользоваться чужой вещью с условием обеспечения ее сохранности. При установлении узуфрукта происходит обременение вещи собственника.

Одним из оснований возникновения узуфрукта является договор, заключаемый между собственником вещи и узуфруктуарием.

Как отмечал И. А. Покровский, в римском праве «частный договор сторон», посредством которого узуфрукт<sup>2</sup> устанавливается, «может иметь смысл или *constitutio servitutis*, когда вещь, например *fundus*,

остаётся в собственности прежнего собственника и лишь на нее устанавливается сервитут, например право проезда, в пользу другого лица, — или *deductio servitutis*, когда вещь передается в собственность другому лицу, но выговаривается на нее сервитут в пользу прежнего собственника»<sup>3</sup>. Сходные положения вытекают из Французского гражданского кодекса 1804 г., который предусматривает две возможные конструкции узуфрукта, возникающего в силу сделки. В первом случае речь идет о *constitution directe par d'alienation*, согласно которой собственник вещи предоставляет узуфрукт другому лицу, сохраняя при этом свой титул, а во втором случае — о *constitution par voie de retention*, в соответствии с которой первоначальный собственник передает вещь в собственность другому лицу, делая оговорку об установлении в свою пользу узуфрукта<sup>4</sup>.

Нельзя оставить без внимания и правовой опыт Германии в части регулирования отношений по установлению и содержанию

<sup>1</sup> Редакция, принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012.

<sup>2</sup> В римском праве узуфрукт рассматривался как разновидность личного сервитута.

<sup>3</sup> Покровский И. А. История римского права. М.: Статут, 2004. С. 351.

<sup>4</sup> См.: Антонов Б. А. Формирование института узуфрукта в германском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 57.

© Мацакян Г. С., 2016

\* Мацакян Гоар Суреновна, аспирантка кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

[goar.matsakyan@gmail.com]

123995, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9

узуфрукта, который, по мнению В. Бергманна и Е. А. Суханова, является наиболее близким для российского правопорядка<sup>6</sup>.

Л. Ю. Василевская совершенно справедливо отмечает, что «разработчики Законопроекта в своих многочисленных трудах ссылаются прежде всего на германский опыт, часто искажая суть анализируемых явлений»<sup>7</sup>. В германском праве установление узуфрукта на вещь или право предполагает необходимость заключения вещного договора, который не порождает обязательств<sup>7</sup>. Однако Законопроект не предусматривает конструкцию вещного договора, а это означает, что все ограниченные вещные права будут устанавливаться посредством обязательственного договора. По мнению Л. Ю. Василевской, «такое размывание существенных различий между вещными и обязательственными правами на практике может создать проблему конкуренции исков, посредством которых эти права защищаются»<sup>8</sup>.

Законопроект допускает установление узуфрукта посредством самостоятельного договора и завещательного отказа (п. 1 ст. 302.2), за исключением социального узуфрукта, который возникает в силу обстоятельств, указанных в законе, или на основании судебного решения (ст. 302.6 Законопроекта). Между тем ряд цивилистов, например, предлагают включить условие об узуфрукте в содержание договоров ренты, пожизненного содержания с иждивением, дарения<sup>9</sup>.

Остановимся подробнее на правовой квалификации договора об установлении узуфрукта по Законопроекту.

### Юридическая природа договора об установлении узуфрукта

Договор об установлении узуфрукта — это соглашение, по которому одна сторона (собственник) обязуется предоставить другой стороне (узуфруктуарию) принадлежащее ей недвижимое имущество за плату или безвозмездно во владение и пользование, а другая сторона (узуфруктуарий) обязуется пользоваться обремененным узуфруктом имуществом в соответствии с условиями договора и при его прекращении вернуть собственнику в целостности и сохранности это имущество.

В системе гражданско-правовых договоров договор об установлении узуфрукта следует отнести к группе договоров о передаче имущества в пользование.

Основные положения, касающиеся договора об установлении узуфрукта, расположены в разделе II Законопроекта, который посвящен вещным правам.

По юридической природе данный договор является консенсуальным, то есть считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям. Как отмечают М. И. Брагинский и В. В. Витрянский, конструирование того или иного договора как реального или, напротив, консенсуального зависит от того, в чем выражается интерес каждой из сторон и какова, соответственно, цель договора. Если данная цель состоит в получении вещи, в работе или услуге и в вознаграждении, то законодатель формирует договор как консенсуальный. В случаях, когда предметом договора слу-

<sup>5</sup> Бергманн В., Суханов Е. А. Введение // Германское право. Ч. 1. Гражданское уложение : пер. с нем. М. : МЦФЭР, 1996. С. 5.

<sup>6</sup> Василевская Л. Ю. Реформирование системы вещных прав в гражданском законодательстве РФ: проблемы теории и практики // 20 лет Конституции РФ: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства : избран. материалы Четвертого междунар. конгресса ученых-юристов (г. Пермь, 18–19 октября 2013 г.) / отв. ред. В. Г. Голубцов, О. А. Кузнецова. М. : Статут, 2014.

<sup>7</sup> См.: Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М. : Статут, 2004. С. 360.

<sup>8</sup> Василевская Л. Ю. Реформирование системы вещных прав в гражданском законодательстве РФ.

<sup>9</sup> См., например: Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М. : Инфотропик Медиа, 2013. С. 193.

жит совершение определенных действий по отношению к имуществу, законодатель выбирает модель реального договора<sup>10</sup>.

Предмет обязательства, возникающего из договора об установлении узуфрукта, составляют действия собственника по предоставлению принадлежащего ему недвижимого имущества во владение и пользование узуфруктуария, а также действия последнего по содержанию имущества и использованию его по назначению, по внесению платы за узуфрукт и возврату этого имущества по окончании срока узуфрукта. Очевидно, что основная цель договора об установлении узуфрукта заключается в получении вещи, а не в совершении по отношению к ней определенных действий, следовательно, нет смысла конструировать его по модели реального договора, для возникновения обязательства сторонам достаточно достигнуть соглашения по его существенным условиям.

Договор об установлении узуфрукта является возмездным, если предусматривает размер платы за владение и пользование вещью, и безвозмездным, если в нем содержится указание на его безвозмездный характер (п. 2 ст. 302.2 Законопроекта).

Договор об установлении узуфрукта является двусторонне обязывающим, поскольку каждая из его сторон (собственник недвижимого имущества и узуфруктуарий) наделяется взаимными правами и обязанностями: стороны в отношениях по установлению и содержанию узуфрукта выступают одновременно и в качестве управомоченного лица (кредитора), и в качестве обязанного лица (должника).

Собственником недвижимого имущества могут быть любые субъекты гражданских правоотношений. При этом государство и муниципальные образования могут распоряжаться посредством установления узуфрукта только недвижимым имуществом, которое входит в состав нераспределенной казны (п. 4 ст. 238, п. 4 ст. 239 Законопроекта), поскольку распределенная часть иму-

щества данных субъектов обременяется другим ограниченным вещным правом — правом оперативного управления (ст. 306—306.5 Законопроекта).

В качестве узуфруктуария могут выступать только граждане и некоммерческие организации (ст. 302 Законопроекта). Граждане могут заключать договор об установлении узуфрукта с учетом общих требований, предъявляемых к их правоспособности и дееспособности.

Договор об установлении узуфрукта подлежит заключению в простой письменной форме (п. 1 ст. 302.2 Законопроекта). Требования Законопроекта к форме договора об установлении узуфрукта сводятся к тому, что он должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Нарушение требований, предъявляемых к форме договора об установлении узуфрукта, влечет его недействительность. Такая сделка по смыслу п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса РФ является ничтожной.

При желании стороны могут нотариально удостоверить договор об установлении узуфрукта.

Интересно отметить, что узуфрукт как ограничение права собственности и обременение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, а в отношении договора об установлении узуфрукта Законопроект такого требования не предусматривает. Согласно п. 3 ст. 302.2 Законопроекта при государственной регистрации узуфрукта в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения об объекте узуфрукта, сроке, плате за узуфрукт и об обязанностях собственника вещи по содержанию этой вещи. Таким образом, узуфруктуарий приобретает узуфрукт на основании конкретного фактического состава, включающего в себя заключение договора об установлении узуфрукта и государственную регистрацию этого ограниченного вещного права.

<sup>10</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая : Общие положения. М. : Статут, 2011. С. 394.

### Содержание договора об установлении узуфрукта

Как справедливо отмечает Е. А. Суханов, «содержание договора как соглашения (сделки) составляет совокупность согласованных его сторонами условий, в которых закрепляются права и обязанности контрагентов, составляющие содержание договорного обязательства»<sup>11</sup>.

Существенными условиями договора об установлении узуфрукта являются: условие об объекте (предмете) узуфрукта (ст. 302.1 Законопроекта), условие о плате за узуфрукт (п. 2 ст. 302.2 Законопроекта), условие о сроке узуфрукта (ст. 302.4 Законопроекта), а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

*Условие об объекте (предмете) узуфрукта.* Согласно п. 1 ст. 302.1 Законопроекта объектом узуфрукта может быть здание, помещение или иная недвижимая вещь. В соответствии с п. 2 ст. 302 Законопроекта использование обремененной узуфруктом вещи в предпринимательской деятельности не допускается. Следовательно, объектом узуфрукта не могут быть недвижимые вещи, предназначенные для использования в предпринимательской деятельности, например предприятия. Это означает, что при установлении узуфрукта важно учитывать *causa* сделки.

Кроме того, объектом узуфрукта, устанавливаемого посредством договора, не могут быть жилые помещения, которые на основании закона или судебного решения обременяются социальным узуфруктом (ст. 302.6 Законопроекта).

В договоре об установлении узуфрукта должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче во владение и пользование узуфруктуария, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие об объек-

те узуфрукта считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В случаях, когда объектом узуфрукта выступают жилые помещения, узуфрукт можно установить как на все жилое помещение, так и на его определенную часть — одну или несколько комнат в квартире или жилом доме (п. 1 ст. 302.1 Законопроекта). Представляется, что данное правило можно применить и в отношении иных видов недвижимых вещей. Например, если собственник не желает обременять весь свой земельный участок узуфруктом, он может предварительно разделить его на части и на одну из них установить узуфрукт. По сути, здесь имеет место создание двух разных объектов недвижимости, находящихся в собственности лица, предоставляющего узуфрукт, один из которых остается во владении и пользовании собственника, а другой предоставляется во владение и пользование узуфруктуария.

Согласно п. 2 ст. 302.1 Законопроекта при установлении узуфрукта на здание узуфрукт распространяется также на земельный участок, на котором расположено здание. Из данного положения следует, что земельный участок и расположенное на нем здание одновременно становятся объектом узуфрукта, то есть здесь действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а это может иметь место только тогда, когда земельный участок и расположенное на нем здание принадлежат на праве собственности одному лицу. Однако авторы Законопроекта не учитывают, что земельный участок и расположенное на нем здание могут принадлежать на праве собственности разным лицам, и собственник земельного участка может не согласиться на предоставление своего имущества на условиях узуфрукта. Поэтому здесь было бы разумнее руководствоваться правилом, согласно которому при установлении узуфрукта на здание узуфруктуарию одновременно с передачей прав владения и пользования зданием передаются права на земельный участок, который занят зданием

---

<sup>11</sup> См.: Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М. : Статут, 2013. Т. II : Обязательственное право. С. 147.

и необходим для его использования. В связи с этим возникает вопрос: на каких правах земельный участок, занимаемый зданием, может переходить узуфруктуарию? Если земельный участок и расположенное на нем здание принадлежат на праве собственности одному лицу, то узуфруктуарий одновременно приобретает узуфрукт и на здание, и на земельный участок, на котором расположено это здание. Если эти объекты недвижимости принадлежат на праве собственности разным лицам, то при установлении узуфрукта на здание земельный участок под ним перейдет узуфруктуарию либо на праве аренды, либо на основании сервитутного права.

При установлении узуфрукта на помещение в здании узуфруктуарий пользуется общим имуществом собственников помещений этого здания в том же объеме, что и собственник обремененного узуфруктом помещения (п. 3 ст. 302.1 Законопроекта).

*Условие о плате за узуфрукт.* Договор об установлении узуфрукта предполагается возмездным, если из его содержания не следует, что он имеет безвозмездный характер, то есть здесь действует презумпция возмездности гражданско-правовых договоров (п. 3 ст. 423 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 302.2 Законопроекта договор об установлении узуфрукта должен предусматривать размер платы за узуфрукт или указание на то, что узуфрукт является безвозмездным. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере платы за узуфрукт договор об установлении узуфрукта считается незаключенным. Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются к договору об установлении узуфрукта, поскольку цена для данного вида договора отнесена Законопроектом к числу существенных условий.

Изменение размера платы за узуфрукт допускается не чаще чем один раз в семь лет по соглашению сторон, а при недостижении соглашения — по решению суда (п. 2 ст. 302.2 Законопроекта). Учитывая нестабильный характер развития нашей экономики, полагаем, что данное положение

с точки зрения имущественного интереса может поставить в крайне невыгодное положение как собственника недвижимого имущества, так и узуфруктуария.

Законопроект не предусматривает специальных требований относительно порядка, условий и сроков внесения платы за узуфрукт. Представляется, что плата за узуфрукт может выражаться в виде твердой денежной суммы, вносимой единовременно или периодически, или в виде определенной доли продукции, плодов и доходов, полученных в результате использования обремененного узуфруктом имущества. В договоре должны быть оговорены также сроки внесения платы за узуфрукт. Данное положение имеет существенное значение, поскольку при просрочке исполнения для узуфруктуария могут наступить неблагоприятные правовые последствия. Например, если стороны в качестве способа обеспечения исполнения обязательства, возникающего из договора об установлении узуфрукта, выбрали неустойку, то при просрочке платежа собственник недвижимого имущества может потребовать уплаты неустойки (ст. 330 ГК РФ).

*Условие о сроке узуфрукта.* Если в качестве узуфруктуария выступают граждане, то узуфрукт может иметь как срочный, так и бессрочный характер (п. 1 ст. 302.4 Законопроекта). Между тем узуфрукт, устанавливаемый в пользу некоммерческих организаций, всегда имеет срочный характер, поскольку по Законопроекту предельный срок предоставления узуфрукта таким лицам составляет 21 год (п. 2 ст. 302.4). При этом с юридической точки зрения совершенно необъяснимо, почему авторы Законопроекта определили именно такой предельный срок предоставления узуфрукта некоммерческим организациям.

#### **Права и обязанности сторон договора об установлении узуфрукта**

Как отмечают М. И. Брагинский и В. В. Витрянский, «договорные условия представляют собой способ фиксации взаимных прав и обязанностей»<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Указ. соч. С. 296.

По договору об установлении узуфрукта основной обязанностью собственника является предоставление принадлежащего ему недвижимого имущества во владение и в пользование узуфруктуария. Собственник недвижимого имущества обязан предоставить узуфруктуарию имущество в состоянии, соответствующем условиям договора об установлении узуфрукта и назначению имущества, со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами. Обременяя недвижимое имущество узуфруктом, собственник сохраняет только свой титул и право распоряжения этим имуществом.

Если договор об установлении узуфрукта является возмездным, то собственник недвижимого имущества имеет право на получение платы за узуфрукт.

Узуфруктуарий вправе владеть и пользоваться обремененной вещью в соответствии с ее назначением и требовать устранения всех прочих лиц, включая собственника, от владения и пользования вещью (п. 1 ст. 302.3 Законопроекта). Таким образом, узуфруктуарий вправе, во-первых, осуществлять фактическое господство над вещью, то есть использовать ее по своему усмотрению без участия прочих лиц, включая и самого собственника, во-вторых, он имеет право извлечь из обремененной вещи все полезные свойства — продукцию, плоды и доходы, которые, по общему правилу, поступают в его собственность.

Узуфруктуарий 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 (п. 3 ст. 302.3 Законопроекта). При этом Законопроект не предусматривает, вправе ли узуфруктуарий при прекращении узуфрукта оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения обремененного имущества.

Поскольку узуфрукт имеет строго личный характер, узуфруктуарий не имеет права передать его другому лицу, в том числе в порядке универсального правопреемства или по сделке (п. 3 ст. 302 Законопроекта). Вместе с тем узуфруктуарий вправе передать другим лицам право осуществления узуфрукта.

При этом за действия третьих лиц, которые приобрели право осуществления узуфрукта, перед собственником недвижимого имущества отвечает сам узуфруктуарий.

Как известно, для узуфрукта как ограниченного вещного права характерно право следования, однако Законопроект упускает этот момент. В этой связи неизбежно возникают следующие вопросы: сохраняется ли узуфрукт за узуфруктуарием при переходе права собственности на обремененную недвижимую вещь другому лицу и какова судьба договора об установлении узуфрукта при смене собственника недвижимой вещи?

Если договор об установлении узуфрукта является возмездным, то узуфруктуарий обязан своевременно внести плату за узуфрукт.

По общему правилу бремя содержания обремененной узуфруктом вещи несет узуфруктуарий, то есть он обязан за свой счет содержать обремененную узуфруктом вещь надлежащим образом, не допуская ее ухудшения, и нести все издержки по ее содержанию.

При установлении узуфрукта на часть жилого помещения (одну или несколько комнат в квартире или жилом доме) узуфруктуарий несет в соразмерной части бремя содержания жилого помещения, обремененного его правом.

Согласно п. 3 ст. 302.3 Законопроекта иное распределение обязанностей по содержанию вещи может быть предусмотрено соглашением узуфруктуария с собственником вещи. В частности, стороны в договоре об установлении узуфрукта могут предусмотреть, что бремя содержания обремененного узуфруктом имущества несет собственник этого имущества.

Узуфруктуарий несет также риск случайной гибели или случайной порчи обремененной узуфруктом вещи (п. 4 ст. 302.3 Законопроекта). Однако Законопроект не предусматривает, с какого момента риск случайной гибели или случайной порчи обремененной узуфруктом вещи переходит к узуфруктуарию.

При окончании срока действия договора узуфруктуарий обязан вернуть вещь собственнику в том состоянии, в каком он ее получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.

Что касается ответственности сторон за нарушение договора об установлении узуфрукта, то здесь Законопроект не предусматривает специальных положений. Следовательно, при его неисполнении либо ненадлежащем исполнении будут применяться общие положения ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств (гл. 25 ГК РФ).

### Прекращение договора об установлении узуфрукта

По общему правилу, расторжение договора об установлении узуфрукта осуществляется на основании соглашения между узуфруктуарием и собственником недвижимого имущества (п. 3 ст. 302.5 Законопроекта).

Расторжение договора об установлении узуфрукта в одностороннем порядке возможно только в случаях, если он имеет безвозмездный характер. При этом Законопроект наделяет правом одностороннего отказа от договора об установлении узуфрукта только узуфруктуария (абз. 2 п. 3 ст. 302.5), однако не указывает, в какой срок узуфруктуарий обязан предупредить собственника недвижимого имущества об отказе от договора.

Согласно п. 2 ст. 302.5 Законопроекта суд может досрочно расторгнуть договор об установлении узуфрукта по требованию

собственника недвижимого имущества при систематическом невнесении узуфруктуарием платы за узуфрукт, ненадлежащем использовании узуфруктуарием обремененной вещи или систематическом невыполнении им обязанностей по содержанию вещи, а также при неоднократном или грубом нарушении установленных в соответствии с законом правил пользования вещью.

По требованию любой из сторон (собственника недвижимого имущества и узуфруктуария) договор об установлении узуфрукта может быть расторгнут в судебном порядке в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ).

Вывод: заключение договора об установлении узуфрукта порождает не только обязательство, но и вещное право на недвижимую вещь у узуфруктуария. В связи с этим следует различать субъективное право требования узуфруктуария к собственнику недвижимой вещи, которое по своей правовой природе является обязательственным, и узуфрукт как субъективное ограниченное вещное право (право узуфруктуария на вещь). При нарушении этих прав будут применяться различные способы правовой защиты.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Антонов Б. А. Формирование института узуфрукта в германском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2006. — 242 с.
2. Бергманн В., Суханов Е. А. Введение // Германское право. Ч. 1. Гражданское уложение : пер. с нем. — М. : МЦФЭР, 1996. — 552 с.
3. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. — М. : Статут, 2011. — 847 с.
4. Василевская Л. Ю. Реформирование системы вещных прав в гражданском законодательстве РФ: проблемы теории и практики // 20 лет Конституции РФ: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства : избран. материалы Четвертого междунар. конгресса ученых-юристов (г. Пермь, 18–19 октября 2013 г.) / отв. ред. В. Г. Голубцов, О. А. Кузнецова. — М. : Статут, 2014.
5. Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. — М. : Статут, 2004. — 538 с.
6. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. — М. : Инфотропик Медиа, 2013. — 416 с.
7. Покровский И. А. История римского права. — М. : Статут, 2004. — 540 с.
8. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. II : Обязательственное право / отв. ред. Е. А. Суханов. — М. : Статут, 2013. — 1208 с.

*Материал поступил в редакцию 24 мая 2015 г.*

## AGREEMENT ON THE ESTABLISHMENT OF USUFRUCT

**МАСАКЯН Goar Surenovna** — Postgraduate Student of the Department of Civil Law of Kutafin Moscow State Law University (MSAL)  
[goar.matsakyan@gmail.com]  
123995, Russia, Moscow, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, d. 9

**Review.** *Agreement on the establishment of usufruct is an independent civil contract. Based on the provisions of the Draft Law on Amendments to the Civil Code of the Russian Federation (hereinafter the Draft Law), the author reveals the legal nature of the agreement on the establishment of usufruct, considering its constitutive features, essential terms and conditions, rights and obligations of the parties.*

**Keywords:** *limited property right, right to use the thing belonging to another person, encumbrance, usufruct, state registration, agreement, obligation, legal nature, essential terms, real thing.*