УДК 349.442.237.338
DOI: 10.19073/2658-7602-2019-16-3-303-308

ПРАВОВОЙ СТАТУС ЛИЦ, ОТКАЗАВШИХСЯ ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ГУРЬЕВ Максим Олегович*
✉ 9136877555@mail.ru
Ул. Чапаева, 71, Омск, 644099, Россия

Аннотация. *В современной России нередко встречается ситуация, когда в квартире зарегистрированы лица, когда-то отказавшиеся от приватизации данного жилья в пользу иного лица или не участвующие в такой приватизации по каким-то причинам, несмотря на наличие такого права. Квартира, построенная до 90-х гг. прошлого века, сначала относилась к государственной или муниципальной собственности, а затем перешла безвозмездно в собственность проживающих в ней лиц в порядке приватизации. В статье автор говорит о проблемах, связанных с недостаточной правовой закрепленностью данного права. Рассмотрена позиция судов различных инстанций относительно правового статуса указанных лиц, а также оснований для признания их утратившими право пользования спорной квартирой. Предлагаются варианты совершенствования законодательства для решения данной проблемы.*

Ключевые слова: *приватизация, жилое помещение, право пользования.*

Legal Status of Persons, Who Have Refused to Privatize Residential Premises

Gur'ev Maksim O.**
✉ 9136877555@mail.ru
71 Chapaeva st., Omsk, 644099, Russia

Abstract. *In modern Russia, there is often a situation where people are registered in an apartment who once refused to privatize it in favor of another person or who did not participate in such privatization for some other reason, despite the existence of such a right. The apartment, built before the 90s of the previous century, at first belonged to state or municipal property, and then transferred free of charge to the property of the persons living in it in privatization order. In this article, the Author talks about the problems associated with the lack of legal consolidation of this right. The position of the courts of various instances regarding the legal status of these persons, as well as the grounds for recognizing them as having lost the right to use the disputed apartment, is examined. Options for improving legislation to address this issue are proposed.*

Keywords: *privatization, premises, right of use.*

Одной из давних проблем, которая не находит своего решения на законодательном уровне уже более 20 лет, является проблема бессрочного пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, лицами, отказавшимися от приватизации.

Данное право возникает часто в силу семейных отношений с собственником жилого помещения, который вселил членов семьи в принадлежащее ему жилое помещение. Бывшие члены семьи сохраняют или приобретают право пользования жилым помещением на основании соглашения с собственником, по решению суда, а также в случае приватизации жилого помещения.

Считается, что собственник жилого помещения – «главный пользователь». И найти верное законодательное решение для обеспечения его прав и прав иных пользователей жилого помещения – основная задача.

* Ведущий специалист казенного учреждения Омской области «Центр по осуществлению закупок товаров, работ, услуг в сфере здравоохранения».

** Leading specialist of the public institution of the Omsk region "Procurement Center in the Field of Healthcare".

С принятием Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и внесением изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) стал иным подход законодателя к регулированию права пользования жилым помещением иных лиц, прежде всего членов семьи и бывших членов семьи собственника жилого помещения. В частности, члены семьи собственника не сохраняют права пользования жилым помещением при переходе права собственности, утрачивают это право при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Достаточно остро стоит вопрос о том, могут ли утрачивать право пользования жилым помещением несовершеннолетние дети собственника жилого помещения.

Следует отметить, что законодатель, определяя правовое положение собственника и иных пользователей жилого помещения, включил в ЖК РФ нормы, которые недостаточно полно, емко и однозначно определяют статус этих лиц. Ряд необходимых норм отсутствует. В частности, нормы о сохранении права пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника, не участвовавшими в приватизации жилого помещения, содержатся не в ЖК РФ, а во Вводном законе в ЖК РФ (ст. 19)[1].

В соответствии со ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»[2] граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищных фондов по договорам социального найма вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего.

Одним из принципов приватизации является ее добровольность, а одним из главных условий – согласие всех совершеннолетних и несовершеннолетних (в возрасте от 14 до 18 лет) лиц, имеющих право на приватизацию данных жилых помещений.

В силу того, что бывшие члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные права, вытекающие из договора найма (ст. 69 ЖК РФ), они в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения также вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Гражданин вправе воспользоваться субъективным правом на приватизацию жилого помещения или отказаться от данного права. Отказ от приватизации жилого помещения в таком случае будет представлять собой одностороннюю сделку. Необходимо подчеркнуть, что отказ несовершеннолетнего лица возможен лишь с согласия (разрешения) органа опеки и попечительства. Учитывая, что в соответствии со ст. 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель — давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов.

Лица, отказавшиеся от права на приватизацию жилого помещения, сохраняют право пользования данным жилым помещением. Это подтвердил Конституционный Суд РФ[3]: в случае приобретения жилого помещения в порядке приватизации в собственность одним из членов семьи, совместно проживающие в этом жилом помещении лица, отказавшиеся от участия в его приватизации, но давшие согласие на ее осуществление, получают самостоятельное право пользования данным жилым помещением.

Одной из проблем является отсутствие в действующем законодательстве обязательного правила включения в договор передачи жилого помещения в порядке приватизации сведений о наличии данной категории пользователей.

---

[1] *О введении* в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 189-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1, ч. 1, ст. 15.

[2] *Рос*. газ. 1993. 10 янв.

[3] *По делу* о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А. М. Богатырева : постановление Конституц. Суда Рос. Федерации от 24 марта 2015 г. № 5-П // Вестн. Конституц. Суда Рос. Федерации. 2015. № 3.

Поскольку приватизация жилых помещений сохраняется по настоящее время, имеет смысл внести соответствующие изменения в ч. 2 ст. 7 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и дополнить ее положением о необходимости включения в договор о передаче прав на жилое помещение указания на наличие в этом помещении данной категории членов семьи собственника, наделяемых особым правовым статусом в случае прекращения семейных отношений с собственником.

Считается, что лица, отказавшиеся от участия в приватизации жилого помещения, находятся в более уязвимом положении, чем собственник. Если это члены семьи собственника, то при переходе права собственности на жилое помещение они утрачивают право пользования этим жильем.

Если же это бывшие члены семьи, то, по общему правилу, они могли бы утратить право пользования жилым помещением. Но, учитывая, что данные лица дали согласие на приватизацию жилого помещения без их участия и не отказались от пользования жилым помещением, законом установлены гарантии сохранения за ними (бессрочно) права пользования жилым помещением, в приватизации которого они не участвовали, в том числе при переходе права собственности на это жилое помещение (ст. 19 Вводного закона к ЖК РФ).

Такой вывод также содержится в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2008 года[4] и подтверждается судебной практикой[5].

Так, истец обратился в суд с иском к трем ответчикам о выселении их из жилого помещения и снятии с регистрационного учета, обосновывая свои требования тем, что заключил с одним из ответчиков договор купли-продажи квартиры. Право собственности на квартиру у одного из ответчиков возникло в результате приватизации, от участия в которой остальные ответчики отказались. При этом ответчики впоследствии предоставили нотариально заверенное согласие на продажу квартиры, в котором обязались сняться с регистрационного учета.

Судом первой инстанции требования удовлетворены в полном объеме. Однако апелляционная инстанция решение суда первой инстанции отменила в части выселения ответчиков, не являвшихся собственниками квартиры.

Верховный Суд Российской Федерации при рассмотрении кассационной жалобы истца отметил, что согласно ч. 1 ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным указанным Кодексом, другими федеральными законами, договором или на основании решения суда, данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если этот гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

В силу ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Согласно ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением.

По мнению суда, давая согласие на приватизацию, ответчики имели равное право пользоваться квартирой и рассчитывать на то, что право пользования данным жилым помещением будет для них носить бессрочный характер. В данных условиях отсутствуют основания для выселения ответчиков, не являвшихся на момент совершения договора купли-продажи квартиры ее собственниками. Кроме того, не приняты судом и нотариально заверенные согласия ответчиков на продажу квартиры и обязательства сняться с регистрационного учета в данном жилом помещении как не порождающие обязанности ответчиков перед истцом отказаться от права пользования жилым помещением и выселиться из него,

[4] *Бюл.* Верхов. Суда Рос. Федерации. 2008. № 8.

[5] *Определение* Верхов. Суда Рос. Федерации от 31 марта 2015 г. № 49-КГ45-1. Документ не опубликован. Доступ из СПС «Гарант».

поскольку они составлены задолго до заключения договора купли-продажи квартиры, когда отсутствовали сведения о том, кому и на каких условиях будет продана квартира.

Такой же позиции придерживаются суды, разрешающие аналогичные споры[6]. При рассмотрении данной категории дел суд обосновывает свои решения тем, что сохранение права пользования жилым помещением при отказе от приватизации обусловлено необходимостью защиты прав граждан, которые продолжают проживать в жилом помещении и не имеют другого пригодного жилья.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день сведения о наличии лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением ввиду их отказа от участия в приватизации, не отражаются ни в правоустанавливающих документах, ни в договоре о передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации. Для получения информации об этих лицах необходимо проанализировать документы, связанные с приватизацией, установить количество зарегистрированных лиц по месту жительства на момент приватизации и количество лиц, ставших собственниками данного жилого помещения. Порой найти данные документы вообще не представляется возможным. Вследствие этого возникает опасность, что, приобретая жилое помещение в собственность, покупатель будет незащищенной стороной в сделке.

Например, риелтор, проверяя квартиру, найденную для потенциального покупателя, не обратил внимание, что при ее приватизации были лица, отказавшиеся от приватизации. Либо риелтор не знал, что данные лица сохраняют бессрочное право пользования квартирой и подлежат обязательному включению в договор купли-продажи с указанием прав пользования квартирой после регистрации права собственности покупателя. Ведь в соответствии с гражданским законодательством продавец обязан предупредить покупателя о правах третьих лиц на товар. В итоге, договор может быть впоследствии признан незаключенным и покупатель лишится квартиры, а возможно, и денежных средств.

Есть ли варианты прекращения права пользования жилым помещения у лиц, отказавшихся от участия в приватизации?

Анализ судебной практики свидетельствует о наличии такой возможности. Это, прежде всего, зависит от личного волеизъявления, направленного на отказ от права пользования жилым помещением. Верховный Суд в одном из дел указал[7], что ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» призвана защитить права бывших членов семьи собственника жилого помещения от возможного принудительного их выселения по инициативе собственника, т. е. против их воли. А это означает, что реализация этих прав зависит от волеизъявления данных лиц. В случае их намерения добровольно выбыть из квартиры собственника на другое место жительства такое обстоятельство должно расцениваться как отказ от прав и обязанностей, установленных законом или договором в отношении данного жилого помещения. Однако отсутствует четкое законодательное объяснение того, в какой форме данный отказ должен быть выражен, должен ли он удостоверяться нотариусом.

Прекращение рассматриваемого права у лица возможно также в результате утраты права пользования в случаях, когда соответствующее лицо не вселялось, не проживает, не имеет вещей, не ведет хозяйства по этому адресу, т. е. по обстоятельствам, на основании которых возможно выселение и иных лиц, а не только лиц, отказавшихся от приватизации. Такой же вывод содержится в постановлениях других судов[8].

Представляется, данная проблема могла бы быть решена путем установления срока, в течение которого бывший член семьи, отказавшийся от участия в приватизации, может реализовать право пользования жилым помещением по аналогии с правилами, установленными для отказополучателей.

---

[6] См., напр.: *Апелляционное* определение СК по гражд. делам Верхов. Суда Респ. Сев. Осетия – Алания от 6 июля 2016 г. по делу № 33-926/2016 ; *Апелляционное* определение Моск. гор. суда от 30 марта 2016 г. № 33-10500/16 ; *Апелляционное* определение СК по гражд. делам Иркут. обл. суда от 3 марта 2015 г. по делу № 33-1610/2015 ; *Апелляционное* определение СК по гражд. делам Камчат. краев. суда от 26 февр. 2015 г. по делу № 33-212/2015. Документы опубликован не был. Доступ из СПС «Гарант» ; и т. д.

[7] *Определение* Верхов. Суда Рос. Федерации от 17 нояб. 2011 г. № 203-В11-14. Документ не опубликован. Доступ из СПС «Гарант».

[8] *Апелляционное* определение С.-Петерб. гор. суда от 19 нояб. 2012 г. № 33-15524/12. Документ не опубликован. Доступ из СПС «Гарант».

Так, пунктом 4 ст. 1137 ГК РФ предусмотрено, что право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам. Согласно п. 25 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»[9] трехлетний срок со дня открытия наследства для предъявления требования о предоставлении завещательного отказа является пресекательным и не может быть восстановлен. Истечение этого срока является основанием к отказу в удовлетворении указанных требований. Право на получение завещательного отказа не входит в состав наследства, открывшегося после смерти отказополучателя.

Справедливым было бы создание аналогичной нормы для лиц, отказавшихся от приватизации. Если лицо выбыло с места жительства из жилого помещения, где за ним закреплено право бессрочного пользования вследствие отказа от приватизации, и по истечении трехлетнего срока вновь не вселилось или не предприняло попытки для вселения, то оно утрачивало бы право пользования данным жилым помещением.

В судебной практике встречается еще один способ прекращения права пользования жилым помещением бывшими членами семьи, не участвовавшими в приватизации жилого помещения: получение денежных средств за свою долю в жилом помещении[10].

Так, А. А. Талинкин, А. А. Талинкина, А. Н. Смелов обратились в суд с иском к М. В. Гоголеву о признании утратившим право пользования жилым помещением – квартирой и об обязании ТП УФМС по Бежаницкому району снять М. В. Гоголева с регистрационного учета по месту жительства.

В обоснование заявленных требований истцы указывали, что спорная квартира перешла в собственность истца А. А. Талинкина на основании договора с Администрацией Бежаницкого района о передаче квартиры в частную собственность. Право собственности на квартиру зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. На основании договора дарения квартира перешла в долевую собственность А. Н. Смелову, А. А. Талинкиной и А. А. Талинкину по 1/3 доли квартиры каждому.

Ответчик Гоголев с момента приобретения истцом А. А. Талинкиным квартиры в собственность в ней не проживает, каких-либо договорных обязательств у истцов с ним не существует, коммунальные и бытовые услуги не оплачивает, вещей, принадлежащих ответчику, в квартире не имеется. Регистрация ответчика в спорной квартире существенным образом ограничивает право истцов по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением.

Истцы считают, что права ответчика при приватизации квартиры нарушены не были, так как он сам дал согласие на переход квартиры в собственность А. А. Талинкина, отказавшись от участия в ее приватизации. Истец А. А. Талинкин указал, что первоначально М. В. Гоголев был согласен добровольно сняться с регистрационного учета и дал согласие на приватизацию спорной квартиры на имя А. А. Талинкина только после того, как был согласован вопрос о выплате ему и его отцу стоимости принадлежащей им доли спорной квартиры.

Оценив в совокупности собранные по делу доказательства, суд пришел к выводу о необходимости удовлетворения иска по следующим основаниям.

М. В. Гоголев от участия в приватизации спорной квартиры отказался, что подтверждается их заявлением в Администрацию Бежаницкого района о согласии на передачу занимаемой квартиры в собственность члена семьи А. А. Талинкина. Данный факт не оспаривается В. И. Гоголевым.

Принимая во внимание, что ответчик М. В. Гоголев был вселен в спорное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя и в момент приватизации квартиры А. А. Талинкиным имел равные с ним права на нее, суд в силу положений ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» согласился с доводами представителя ответчика о том, что он не может быть признан утратившим право пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

В то же время из обстоятельств дела усматриваются иные основания прекращения права пользования М. В. Гоголевым спорным жилым помещением. Вопрос о признании утратившими

[9] *Бюл.* Верхов. Суда Рос. Федерации. 2012. № 7.

[10] *Апелляционное* определение СК по гражд. делам Псков. обл. суда от 4 сент. 2012 г. по делу № 33-1416. Документ не опубликован. Доступ из СПС «Гарант».

право пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника жилого помещения, ранее отказавшимися от приватизации, в случае их выезда на другое постоянное место жительства ЖК РФ прямо не урегулирован, поэтому суд, руководствуясь ч. 1 ст. 7 ЖК РФ, считает возможным применить к спорным правоотношениям по аналогии нормы ст. 83 ЖК РФ, регулирующие аналогичный вопрос, касающийся утраты права пользования жилым помещением в связи с выездом на другое постоянное место жительства членов семьи нанимателя по договору социального найма.

Кроме того, по поводу правомерности заключения договора приватизации квартиры А. А. Талинкиным, суд, проанализировав последующие события, делает вывод, что между истцом А. А. Талинкиным и ответчиком М. В. Гоголевым существовала договоренность об уступке их права на участие в общей собственности на приватизируемое помещение за денежный эквивалент стоимости причитающейся ему доли спорной квартиры. Ответчик в судебном заседании подтвердил передачу денежных средств.

При таких обстоятельствах, учитывая, что ответчик с 1998 г. выехал на другое место жительства, с 2007 г. постоянно живет и работает в Санкт-Петербурге и в одностороннем порядке при отсутствии препятствий к проживанию в этом жилом помещении отказался от прав и обязанностей, вытекающих из имеющегося у него права пользования квартирой, суд считает, что имеются основания для признания ответчика утратившим право пользования спорным жилым помещением на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ. Как утративший право пользования жилым помещением, М. В. Гоголев подлежит снятию с регистрационного учета в спорной квартире.

Подводя итог данной статьи, представляется возможным сделать следующие выводы.

1. Закрепляя правовые гарантии сохранения права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника, отказавшимся от участия в приватизации, законодатель не установил, как документально оно должно быть оформлено. Считаем, что наличие прав данных лиц должно отмечаться в правоустанавливающих документах, а также в договоре о передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации. Это позволит избежать негативных последствий при приобретении квартиры покупателем.

2. Актуальной является проблема прекращения права пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника, не участвующим в приватизации. На уровне закона следовало бы закрепить основания такого прекращения, в частности:

– добровольный отказ от этого права;

– истечение срока реализации данного права;

– заключение с собственником соглашения об отказе от права на определенных условиях, например, при получении денежных средств за причитающуюся в порядке приватизации долю.