Адонин Р.Е.
студент
4 курс, факультет подготовки специалистов для судебной системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»
Россия, г. Томск
Бессмертных К.В.
студент
4 курс, факультет подготовки специалистов для судебной системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»
Россия, г. Томск
Научный руководитель: Могилевец О.М.

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С ПРИВАТИЗАЦИЕЙ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация. *В статье рассматриваются актуальные вопросы, связанные с дальнейшим пользованием ранее приватизированным жилым помещением новым собственником, которые приобретает указанное жилое помещение у лица, участвовавшего в приватизации данного помещения.*

Ключевые слова: *приватизация, договор поручения, жилое помещение, собственник, семейные отношения, пользование.*

Annotation. *The article deals with topical issues related to the further use of previously privatized residential premises by the new owner, who acquires the specified residential premises from a person who participated in the privatization of this premises.*

Keywords: *privatization, contract of assignment, residential premises, owner, family relations, use.*

Определение термина «приватизация жилого помещения» содержится в одноименном Законе РФ от 04.07.1991 № 1541-1 [1]. Под приватизацией жилых помещений понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений. В вышеуказанном Законе определены условия и порядок приватизации жилья. Граждане, занимающие жилое помещение по договору социального найма, вправе приобрести его в собственность с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждение с гражданином, получающим жилое помещение в собственность.

Существуют определенные трудности, связанные с дальнейшим пользованием ранее приватизированным жилым помещением новым собственником, которые приобретает указанное жилое помещение у лица, участвовавшего в приватизации данного помещения.

Стоит отметить недоработанность юридической техники в рамках рассматриваемого в данной статье вопроса. Так ч. 4 ст. 31 ЖК РФ [2], исходя из её буквального толкования, указывает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Единственным исключением при сохранении права пользования указанным жилым помещением является соглашение между вышеуказанными лицами. По своей сути законодатель в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ

закрепил диспозитивную норму, в рамках которой бывшие члены семьи и собственник могут выбирать вариант поведения на основе их договоренности. Особо следует подчеркнуть, что в указанной норме нет оговорки «..если иное не предусмотрено законом». Но при этом ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российский Федерации» [3] (далее – Закон о введении в действие ЖК РФ) вносит законодательное исключение в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

В настоящее время существуют определенные риски для покупателя ранее приватизированного жилого помещения. Так согласно ст.19 Закона о введении в действие ЖК РФ, за лицами, которые дали согласие на приватизацию жилого помещения, но не участвовали в его приватизации, сохраняется право бессрочного пользования. Статья 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, в качестве одного из существенных условий договора продажи жилого помещения указывает перечень лиц, за которыми сохраняется право пользование жилым помещением при переходе права собственности на него. К таким лицам относится, в том числе и бывший член семьи собственника, который на момент приватизации имел вместе с собственником равные права пользования жилым помещением, в приватизации не участвовал, но дал свое согласие на приватизацию.

Решив приобрести жилое помещение, потенциальный покупатель проверяет чистоту титула владения собственника (продавца), получив выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Однако наличие в приобретаемом жилом помещении лица, не участвовавшего в приватизации, но сохранившего право бессрочного пользования приватизированным жилым помещением в указанном реестре не фиксируется.

В связи с этим имеется коллизия норм гражданского законодательства. Так в ст. 209 ГК РФ указаны элементы права собственности: владение, пользование и распоряжение [4]. Представляется, что ст. 19 вышеуказанного ФЗ ограничивает нового собственники в его фундаментальных правомочиях. При этом особо ограничивается правомочие пользоваться таким жилым помещением, поскольку

новый собственник приобретение жилого помещения является не самоцелью, он планирует проживать в нем как самостоятельно, так и с членами его семьи, но никак не с посторонними для него лицами.

Верховный Суд РФ выразил свою позицию в обзоре законодательства и судебной практики за 1 квартал 2008 года: с учетом положений ст. 19 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», при прекращении семейных отношений с собственником приватизированного жилого помещения за бывшим членом семьи собственника, реализовавшим свое право на бесплатную приватизацию, сохраняется право пользования приватизированным жилым помещением, так как на приватизацию этого жилого помещения необходимо было его согласие. Данное право пользования жилым помещением сохраняется за бывшим членом его семьи собственника и при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу.

В связи с этим Гурьев М.О. отмечает, что 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 [5]. Стоит согласиться с такой постановкой проблематики, при этом необходимо добавить, что являясь по своей юридическое природе обременением жилого помещения, оно не отражается не только в договоре передачи жилого помещения, но и в иных документах, устанавливающих право на такое жилое помещение. Получается, что новый собственник, приобретая ранее приватизированное жилое помещение, узнает о таком обременении только по факту, когда указанные пользователи жилого помещения будут отстаивать свое право пользования данным помещением. Таким образом, при соблюдении всей процедуры приватизации жилого помещения, дальнейшая возможность нового собственника пользоваться жилым помещением существенно ограничивается.

Лица, которые дали согласие на приватизацию жилого помещения, но не участвовали в ней становятся бессрочными пользователями, право пользования

которых прекращается только по их воле, а также в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством. Законодатель, предусмотрев такую гарантию за вышеуказанной категорией лиц, не предусмотрел гарантии для последующих собственников ранее приватизированного жилого помещения, поставив их в «незащищенное» положение по отношению к первым. Помимо этого, законодатель не предусмотрел для последующих собственников возможности осведомиться о наличии у указанных лиц права бессрочного пользования жилым помещением. В связи с этим думается, что отказ от нормы, предусмотренной ст. 19 Закона о введение в действие ЖК РФ, не представляется возможным, иначе происходило бы нарушение ст. 40 Конституции РФ, гарантирующей право каждого на жилище.

Однако, для защиты прав и законных интересов не только потенциальных покупателей, но и бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, необходимо при проведении процедуры приватизации вносить данные в Единый государственный реестр недвижимости обо всех членах семьи, давших согласие на приватизацию, но в приватизации не участвовавших. Благодаря этому будет реализован принцип достоверности сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, закрепленный в ст.8.1 Гражданского кодекса РФ, а у потенциального приобретателя появится реальная возможность проверить наличие обременения (ограничения) права собственности продавца. Следует не забывать, что на сегодняшний день приватизация жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, носит бессрочный характер, а сделки с приватизированными жилыми помещениями будут и дальше совершаться.

Литература:

1. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 20.12.2017) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // "Бюллетень нормативных актов", N 1, 1992.

2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // "Российская газета", N 1, 12.01.2005.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", N 1, 12.01.2005.
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
5. Гурьев М.О. Правовой статус лиц, отказавшихся от приватизации жилого помещения // Сибирское юридическое обозрение. 2019. №3.