

Ключевые слова: гражданское право; жилищное право; приватизация; бывшие члены семьи; собственник жилья; римское право; о переходе права собственности.

Аннотация: В статье выполнен анализ современных правовых норм права пользования жилым помещением бывших членов семьи, отказавшихся от приватизации, и условий сохранения данного права приводится в качестве обоснования полученных выводов мнение Верховного и Конституционного суда РФ, проводится аналогия с римским правом.

В соответствии с законодательством РФ, приватизация предполагает передачу гражданам и членам их семей занимаемого жилого помещения бесплатно на праве общей долевой собственности. В данном случае участниками приватизации жилья становятся собственники, приобретающие таким образом равные права и обязанности. Следовательно, данными гражданами осуществляется приобретение одинаковых жилищных прав на приватизированное жилье, и не допускается отказ от жилищных прав одними собственниками в пользу других.

На практике широко распространены случаи, когда от некоторых членов семьи нанимателя, осуществляющих совместное с ним проживание, изначально был получен отказ от участия в приватизации жилья, при этом они выражали согласие на осуществление данной приватизации в пользу других лиц. Граждане, отказавшиеся от приватизации, в этом случае сохраняют права на бессрочное проживание и пользование жилым помещением. В связи с возникновением данной ситуации, целесообразно рассмотреть границы и условия осуществления данных прав, поскольку реализация жилищных прав гражданином, который отказался от приватизации, давая при этом согласие на осуществление приватизации и являющимся бывшим членом семьи собственника, является сегодня спорным вопросом.

В соответствии с общими правилами жилищного законодательства, существует возможность выселения бывших членов семьи на основании требований собственника по решению суда. Существующими правовыми нормами, в частности ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [1], регулируется данный вопрос в той части, когда при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, не сохраняются права бывшего члена семьи собственника на пользование данным жилым помещением, при отсутствии соглашения между собственником и бывшим членом его семьи. При отсутствии у бывшего члена семьи собственника жилого помещения возможности приобретения или осуществления пользования иным жилым помещением, бывший член семьи собственника жилого помещения может пользоваться жилым помещением на основании требований суда. Также бывший член семьи при наличии особого имущественного положения и других заслуживающих внимания обстоятельств, при отсутствии возможного получения или приобретения иного жилого помещения, может сохранить право пользования жилым помещением, которое принадлежит иным собственникам, на определенный срок на основании решения суда. При этом, по решению суда, собственник жилого помещения обязан гарантировать обеспечение жилого помещения бывшего члена семьи, в пользу которого собственник осуществляет исполнение алиментных обязательств.

Однако в соответствии со ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [2], распространение действий положений части 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не осуществляется

на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения в ситуации, когда при приватизации данного жилого помещения указанными лицами имелись равные права пользования данным помещением с лицом, которое его приватизировало.

Действием данной правовой нормы является прямая защита жилищных прав граждан, которые отказались от участия в приватизации, но выразили при этом согласие на осуществление приватизации. Формирование данной точки зрения законодателя осуществлялось в связи с условием, что бывшие члены семьи в момент приватизации данного жилого помещения обладали равными правами по пользованию данным помещением с лицом, которое его приватизирует, при отсутствии иных требований, установленных законом или договором.

Таким образом, законодатель закрепляет за бывшими членами семьи собственника жилого помещения, отказавшихся ранее от участия в приватизации, но давших согласие на приватизацию, право бессрочного пользования жилыми помещениями.

Однако в «Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за январь – июль 2014 г.» утверждённом Президиумом Верховного Суда РФ 01.09.2014 г., даны разъяснения, из которых следует, что в случае выезда в другое место жительства, бывший член семьи собственника теряет право пользования приватизированным жилым помещением, независимо от того, что в момент приватизации это лицо имело равное право пользования данным жильем с приватизировавшим его лицом.

В данном случае статья 19 Вводного закона не применяется, поскольку ею предусматривается распространение действия положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что на момент приватизации данного жилого помещения у указанных лиц имелись равные права пользоваться данным помещением. При этом, как следует из названия ст. 31 ЖК РФ, в данном случае идет речь о регламентации прав и обязанностей исключительно граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Следовательно, при выезде в другое место жительства, может быть право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника, прекращено.

Таким образом, в настоящее время, учитывая изложенную выше позицию Верховного Суда РФ, при решении спорных вопросов о правах пользования помещением бывших членов семьи, отказавшихся от приватизации ранее, требуется установление их участия в приватизации данного жилого помещения, а также фактическое проживание в этом жилом помещении на момент смены его собственника.

Рассмотрим отдельно вопрос сохранения права на проживание в жилом помещении социального найма бывших членов семьи, отказавшихся от приватизации. В соответствии со ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [3] граждане РФ, которые занимают жилые помещения по условиям договоров социального найма, входящие в государствен-

ный и муниципальный жилищный фонд, имеют право, при согласии всех совершеннолетних членов семьи, которые проживают совместно с ними, осуществлять приобретение данных помещений в собственность. Условия данного приобретения предусмотрены указанным Законом, также регулирование данного вопроса осуществляют иные нормативные акты Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Как следует из указанных правовых норм, осуществление приватизации жилого помещения является возможным исключительно при наличии обязательного согласия на приватизацию всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, в том числе, в соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ, сюда относятся бывшие члены семьи нанимателя. Данной нормой не устанавливаются какие-либо исключения для проживающих совместно с нанимателем членов его семьи.

Верховным Судом РФ было определено, что согласие лица, ранее не участвовавшего в приватизации, совместно проживающего с собственником жилого помещения, выступает в качестве обязательного условия при приватизации. В то же время, нужно осознавать, что, согласившись приватизировать жилое помещение, лицо руководствовалось тем, что право пользования таким жилым помещением для него являлось бессрочным, а значит, его права должны были учитываться в процессе перехода права собственности на жилое помещение другому лицу, так как иное толкование составляло бы нарушение положений ст. 40 Конституции РФ, согласно которой каждый вправе иметь жилище и никого нельзя в произвольном порядке лишить жилища.

В данном случае можно обнаружить истоки норм о сохранении права пользования жилым помещением у бывших членов семьи в римском праве, в котором существовали два способа приобретения права собственности – первоначальный, когда право собственности приобреталось впервые или не зависело от права предыдущего собственника, и производный, основанный на праве предыдущего собственника.

Права третьих лиц, как правило, не утрачиваются при смене собственника вещи, в том числе при национализации, приватизации, реквизиции, отчуждении недвижимости в связи с изъятием земельного участка при невозможности сохранения права собственности на него у собственника и пр. Следует подчеркнуть, что приобретенное подобным способом имущество, как и в римском праве, защищается от третьих лиц. В Риме подобная владельческая защита осуществлялась посредством иска *actio Publiciana* [4]. В данном случае, при рассмотрении прав бывших членов семьи. Также идет речь о сохранении за ними права пользования жилым помещением, независимо от смены собственника данного жилого помещения.

Как гласит п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», бывшие члены семьи собственника жилого помещения не подпадают под п. 2 ст. 292 ГК РФ, ведь соглашаясь приватизировать занимаемое по договору социального найма жилое помещение, без которого она была бы невозможна (ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), они учитывали, что право на использование данного жилого помещения для них будет бессрочным и, соответственно, его необходимо учитывать при переходе права собственности на жилое помещение по определенному основанию к другому лицу (к таким относят куплю-продажу, мену, дарение, ренту, наследование).

Однако, в рамках исследования данного вопроса, особый интерес представляет Определение Следственного Комитета по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.05.2015 г. № 81-КГ15-2 [5], в котором Суд отменил принятые до этого судебные решения, направив

дело на новое рассмотрение, признав, что факт наличия у ответчиков права использования жилым помещением на момент его приватизации при последующем их добровольном отказе от этого права – это не безусловное основание для вывода о сохранении за ними права пользования жилым помещением в бессрочном порядке.

Гражданин обратился в суд в целях добиться признания ответчиков утратившими право пользования квартирой, требуя расторгнуть с ними договор найма жилого помещения. Как было указано истцом, ответчики являлись бывшими членами его семьи.

На начальной стадии спора рассматриваемую квартиру предоставили в социальный наем. Затем ее приватизировал истец. Ответчики согласились с данной приватизацией без их участия, а затем добровольно выехали из данного жилья.

По мнению судов двух инстанций, требования являлись необоснованными. Причем необходимо было руководствоваться тем, что ответчики при приватизации истцом спорного жилья располагали равным с ним правом пользования данным помещением. Но, вместе с тем, в ЖК РФ регламентируются права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему помещении. Таким образом, если предвидится выезд на постоянное место жительства в иное помещение, право пользования помещением бывшего члена семьи собственника, проживавшего там же, может прекратиться. Причем такое право может прекратиться независимо от того, что в момент приватизации спорного помещения бывший член семьи имел равные права на использование данного жилья с лицом, которое его приватизировало.

Таким образом, согласно мнению Верховного Суда было признано, что сам по себе факт того, что ответчики имели право пользоваться жильем на момент его приватизации, при дальнейшем их добровольном отказе от этого права, не может рассматриваться как безусловное основание, чтобы вывести сохранение за ними этого права на бессрочное пользование.

Далее необходимо рассмотреть вопрос заключения договора купли-продажи жилья, при наличии ситуации, когда в жилом помещении проживают бывшие члены семьи. Как предусмотрено в ч. 1 ст. 558 ГК РФ, продажа жилого дома, квартиры, части жилого дома сопровождается условием совершения сделки, выраженным перечнем лиц, которые сохраняют по закону право на пользование жилым помещением после того, как его приобретет покупатель, при указании их прав на пользование продаваемым жилым помещением, в котором проживают такие лица. При несоблюдении этого требования заключить договор невозможно – ввиду недостигнутого соглашения по ряду существенных условий. Однако на практике бывает, что, невзирая на требование закона, об указании лиц с бессрочным правом пользования жилым помещением, имеет место заключение договора.

В пунктах договора купли-продажи, как правило, гарантируется, что до момента подписания данного договора указанная квартира не обременена правами третьих лиц. Существенное значение имеют условия о предмете договора и условия, названные в законе или прочих правовых актах существенными или необходимыми для договоров данного вида, а также весь комплекс условий, в отношении которых по заявлению одной из сторон нужно достигнуть соглашения. Исходя из п. 1 ст. 558 ГК РФ, отчуждение жилого помещения предполагает указание в договоре правого лица, которое в нем проживает, на пользование этим жилым помещением, в ином случае договор может быть не заключен, поскольку не достигнуто соглашение по всем ключевым условиям.

Следовательно, при наличии у бывшего члена семьи собственника жилого помещения равных прав на момент приватизации с лицом, осуществляющим в дальнейшем приобретение данного жилого помещения в собствен-

ность, но отказавшегося от приватизации в пользу приватизации жилого помещения иным лицом, переход права собственности на жилое помещение не предполагает выселение бывшего члена семьи из данного жилого помещения, так как он имеет право пользоваться данным жилым помещением бессрочно. Некоторые суды ссылаются на то, что бывшие члены семьи не являются сторонами договора купли-продажи, и тем обосновывают отрицательное решение по сохранению права пользования жилым помещением данными гражданами, что является крайне неверным.

В соответствии с общими положениями законодательства РФ, сделка, которая не соответствует требованиям закона, является ничтожной (ст. 168 ГК РФ [6]). Предъявление требований о признании сделки недействительной и реализации последствий ничтожной сделки может осуществляться любым заинтересованным лицом, а также по инициативе суда (п. 2 статьи 166 ГК РФ).

Указанную позицию Верховного Суда РФ можно считать обоснованной, поскольку основанием для признания договора недействительным является его заключение, при условии отсутствия достижения всех существенных условий, а отказ от участия в приватизации жилья бывшими членами семьи, которые дали согласие на ее осуществление, определяет их особый статус, исключающий их выселение. Иные условия договора в данном случае противоречат законодательству и превращают его в недействительный.

Подводя итоги исследования проблемы жилищных прав граждан, отказавшихся от участия в приватизации, но давших согласие на ее осуществление, можно сделать вывод, что гражданами, не участвующими в приватизации, но давшими согласие на ее осуществление, приобретаются права, аналогичные правам граждан, которые получают данное жилое помещение в собственность.

Граждане, которые отказались от участия в приватизации, но дали согласие на ее осуществление, получают право бессрочного пользования жилым помещением, в отношении их исключается применение правовой нормы, установленной в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ по отношению к вопросу выселения бывших членов семьи собственника жилого помещения, но, как определил Верховный

Суд РФ, граждане, оказавшиеся от приватизации, но давшие права на осуществление приватизации социального жилого помещения, сохраняют право пользования жилым помещением при условии проживания граждан в данном помещении.

Осуществление сделки купли-продажи жилья, в котором проживают бывшие члены семьи собственника, имеющие право пользования данным жильем, должно в обязательном порядке включать перечень этих лиц с указанием их жилищных прав, что является существенным условием договора. Несоблюдение данного условия будет являться основанием для признания сделки недействительной.

СПИСОК ЛИТЕАТУРЫ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: по состоянию на 25 января 2016 года: с комментариями к последним изменениям / сост. А.А. Кельцева, С.Е. Прыгунов. М.: Эксмо, 2016. 286 с.
2. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ: ред. от 29.02.2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: consultant.ru.
3. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: consultant.ru.
4. Новицкий И.Б. Римское право. М.: Зерцало-М, 2016. 310 с.
5. Суд отменил принятые ранее судебные решения и направил дело на новое рассмотрение, поскольку факт наличия у ответчиков права пользования жилым помещением на момент его приватизации при последующем их добровольном отказе от этого права не является безусловным основанием для вывода о сохранении за ними права пользования жилым помещением бессрочно: определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12 мая 2015 г. № 81-КГ15-2 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: consultant.ru.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. М.: Статут, 2016. 830 с.

THE RIGHTS OF THE FORMER FAMILY MEMBERS WHO HAVE REFUSED PRIVATIZATION

© 2016

L.A. Vasilika, undergraduate of the department «Civil Law, Civil Procedure and Labor Law»
Togliatti State University, Togliatti (Russia)

Keywords: civil law; the housing right; privatization; the former family members; the homeowner; the Roman right about transition of the property right.

Abstract: In article the analysis of modern precepts of law of preservation of use of premises of the former family members who have refused privatization and conditions of preservation of this right is made, the opinion of the Supreme and Constitutional court of the Russian Federation is given as justification of the received conclusions, an analogy to the Roman right is drawn.