

Муравьев Сергей Александрович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

**Правовые проблемы государственной регистрации права
собственности на жилое помещение**

Аннотация. Конституция Российской Федерации провозглашает равную защиту и неприкосновенность всех форм собственности. Конституционные положения соответствуют статье 17 Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 г., провозглашающей, что никто не должен быть произвольно лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. В статье рассмотрены правовые проблемы государственной регистрации права собственности на жилое помещение связанные с отсутствием в законодательстве РФ правовой нормы разграничивающей права добросовестного покупателя жилого помещения и третьих лиц имеющих право постоянного бессрочного пользования этим помещением.

Ключевые слова: приватизация, право постоянного бессрочного пользования, регистрация права собственности в Росреестре.

В последние годы вопрос о защите права собственности приобрел особо важное теоретическое и практическое значение. Анализ современной правоприменительной практики показывает, что позиция высших судебных органов не способствует эффективному развитию гражданского оборота. Суды общей юрисдикции и арбитражные суды, рассматривая споры, связанные с защитой нарушенных прав, неоднозначно, а порой противоречиво применяют нормы действующего гражданского законодательства, что приводит к

нарушению конституционных прав, реализуемых собственником и добросовестным приобретателем. Неопределенность судебных органов в вопросе единообразного применения норм действующего гражданского законодательства способствует злоупотреблениям в сфере сделок с недвижимостью, ценными бумагами и иным имуществом. Кроме того существуют пробелы в законодательстве о недвижимости. Наличие скрытых рисков и при купле-продаже жилья приводят к существенным нарушениям права собственности граждан. К сожалению, действующее законодательство не совершенно. К примеру, не все вещные права на объекты недвижимости подлежат обязательной государственной регистрации, в связи, с чем при покупке жилья существуют риски связанные с приобретением имущества обремененного вещными правами третьих лиц. Речь идет о праве бессрочного проживания, которое сохраняется вне зависимости от перехода права собственности на помещение к другому лицу. Таковыми вещными правами могут обладать бывшие члены семьи продавца, отказавшиеся от участия в приватизации [4, с. 19]. При рассмотрении дел данной категории у судов не возникает затруднений относительно применения норм материального права. В соответствии с позицией Верховного суда РФ 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 семьи собственника и при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу. Если на момент приватизации жилого помещения в нем проживало несколько человек, часть из которых отказалась от приватизации, то отказавшиеся от приватизации лица не могут быть в последующем выселены из данной квартиры, даже при ее продаже третьим лицам – новым собственникам. Пример из судебной практики: определением Московского городского суда от 26.12.2011 года по делу № 33-42430 «в иске о выселении отказано, так как, отказываясь от приватизации квартиры, ответчик сохранил право на

проживание в ней. Статьей 2 закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 04.07.1991 г. № 1541-1 установлено, что граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность [3, с. 2]. Жилые помещения передаются в совместную собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних. В соответствии со ст. 11 указанного закона каждый гражданин имеет право приобрести бесплатно в собственность в порядке приватизации жилое помещение в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования один раз. Обязательным условием приватизации жилого помещения является нотариально оформленное согласие (отказ от участия в приватизации) всех лиц, совместно проживающих с нанимателем данного помещения. При этом за лицами, давшими согласие на приватизацию в пользу других совместно проживающих лиц, сохраняется право постоянного бессрочного пользования данным жилым помещением [3, с. 11]. В соответствии с ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи [1, с. 31]. Вместе с тем ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004 № 189-ФЗ предусмотрено, что 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 жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим [2, с. 19]. Из этого следует, что совместно проживавшие с нанимателем жилого помещения граждане, имеющие на момент приватизации равные права с гражданином,

который в последствии приватизировал (приобрел в собственность) данное жилое помещение, отказались от приватизации, дав согласие на приватизацию в пользу другого, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу они не могут быть выселены из этого жилого помещения, так как за ними остается право пользования данным жилым помещением. Право пользования приватизированным жилым помещением указанных лиц носит бессрочный характер.

Аналогичную позицию занял Верховный суд РФ, указав в Обзоре судебной практики Верховного суда РФ за IV квартал 2005 года, что если бывший член семьи собственника на момент приватизации имел равные права с лицом, которое впоследствии приобрело в собственность данное жилое помещение, но отказался от приватизации, дав согласие на приватизацию иному лицу, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу он не может быть выселен из этого жилого помещения, поскольку имеет право им пользоваться. Принимая во внимание сложность рассматриваемого вопроса, несовершенство действующего законодательства и негативные последствия от приобретения жилья, обремененного правами третьих лиц покупателям необходимо более тщательно проверять основания приобретения права собственности продавцов на наличие возможных рисков. Поэтому очень важно не совершать сомнительных сделок.

Из изложенного следует то, что права покупателя жилого помещения могут быть ущемлены в результате «появления» (и предъявления претензий в течение срока исковой давности) бывшего члена семьи собственника жилого помещения, не проживающего в переданном по договору купли-продажи жилом помещении и не зарегистрированного в нем.

Необходимо внесение дополнений в Федеральный закон о приватизации [3, с. 2], в Федеральный закон о регистрации прав в Росреестре [4, с. 19] при регистрации договоров купли-продажи жилых помещений:

1. Внести изменение в закон о приватизации по определению статуса «отказников», определив их правовой статус и порядок утраты ими права на постоянное бессрочное пользование продаваемого жилого помещения.

2. Внести изменения в закон о регистрации путем добавления в перечень предоставляемых на регистрацию документов, при регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности, нотариально заверенного документа содержащего сведения о наличии лиц имеющих право постоянного бессрочного пользования данным жилым помещением.

Литература

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. № 1. 12 января.

2. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004 № 189-ФЗ // Российская газета. 2005. № 1. 12 января.

3. Федеральный закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 04.07.1991 г. № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959. 11 июля.

4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru