

## Будьте осторожны: «пожизненные жильцы»

Анна Яшма, журналист

*Мы часто путаем право собственности, регистрацию и право на проживание в квартире. На самом деле это разные понятия, и часто человек, даже не являющийся собственником жилья, может проживать в нем чуть ли не пожизненно. Именно от таких случаев нужно быть застрахованным при покупке квартиры. Иначе вы рискуете приобрести за собственные деньги жилье «вместе с жильцом», и выписать его по закону будет не просто сложно, а часто даже невозможно.*

По российскому законодательству, как уже было сказано, предусмотрены случаи, когда человек имеет полное право на проживание в квартире, но при этом вовсе не является ее собственником по документам. И то количество судебных дел, которые проходят в наших судах в ежедневном режиме, тому подтверждение.

Поэтому потенциальным покупателям нужно «под лупой» изучать каждый документ на квартиру, чтобы избежать приобретения жилья вместе с проживающим или даже просто зарегистрированным в нем гражданином. Ведь подобное «вечное» право на проживание может быть закреплено за ним пожизненно, и снять его с регистрационного учета будет нереально даже при смене собственника объекта недвижимости.

Итак, на что следует обратить внимание?

1. Нужно узнать, как, когда и кем была проведена приватизация квартиры. Чаще всего право на пожизненную «прописку» возникает именно в результате приватизации. Так, те граждане, которые в свое время отказались от участия в приватизации в пользу других членов семьи, могут потом бессрочно пользоваться этим жильем. Причем это абсолютно обосновано и объяснимо: ведь родственники могут поссориться, и тот гражданин, который в свое время отказался от приватизации и доверял своему близкому человеку, может остаться без доли в квартире, т.е. его могут попросту выгнать на улицу. Верховный Суд РФ много раз уже высказывался на этот счет: любые требования истцов о прекращении права пользования или снятии с регистрационного учета в отношении тех лиц, кто когда-либо отказался от приватизации, удовлетворению не подлежат.

2. Также право на «безлимитную прописку» и регистрацию может появиться у гражданина, например, при передаче наследства. Так, человек, который проживает в квартире, предоставленной ему по завещанию, сохраняет это право и при смене собственника, но, конечно, в пределах срока, прописанного в завещании. Впрочем, такой срок обычно устанавливается пожизненно.

3. Супруги заключили брачный контракт, в котором прописали право одного из них проживать в квартире, даже если он перестанет быть собственником жилья. То же касается случая, когда супруги подписали соглашение о разделе имущества, в котором определено право одного из супругов, не являющегося собственником, проживать в квартире. Выселить такого гражданина невозможно по закону.

4. Закон также защищает права членов или бывших членов ЖСК (жилищно-строительных кооперативов) и их супругов. Все они получают пожизненное право на оплаченную недвижимость. Так, если в кооперативной квартире зарегистрирован гражданин, который выплатил хотя бы какую-то часть своего пая, то выписать его из жилья уже невозможно. При этом жилец может даже не являться собственником квартиры, но если документ о внесении пая за квартиру сохранен, то выселить человека невозможно.

5. Самая незащищенная категория наших граждан – несовершеннолетние дети – при проживании в детском доме или каком-то другом детском учреждении в связи с назначением опеки сохраняют право на вынужденное оставленное жилье и не могут быть по закону лишены права регистрации в нем.

Все перечисленные категории людей имеют законное право на пожизненное проживание и регистрацию. Поэтому при покупке квартиры нужно быть особенно внимательным и понять, не обременено ли это жилье «вечными квартирантами» и выпишутся ли в ближайшее время все зарегистрированные в нем жильцы.