

СВОБОДНАЯ ЖИЗНЬ

КАК НЕ ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ,
ОБРЕМЕНЕННУЮ ПРАВАМИ ПОЛЬЗОВАНИЯ

Эльвира Дейнека, главный юрист
Агентства недвижимости «ТРИУМФАЛЬНАЯ АРКА»

Приобретая квартиру или иной объект жилой недвижимости, покупатель должен быть в крайней степени внимательным при изучении документов. Недостаточно проверить личность продавца и его документы на объект недвижимости, необходимо также обратить внимание на лиц, которые, независимо от сделки купли-продажи, сохраняют право пользования жилым помещением. Чем рискует в этом случае покупатель? Во-первых, сделку могут признать не заключенной на том основании, что в договор купли-продажи не включен перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, что в соответствии со ст. 558 ГК РФ является существенным условием договора купли-продажи жилого помещения. Во-вторых, в квартиру могут вселиться посторонние для покупателя лица, если они докажут, что их право пользования данным жилым помещением не прекращалось.

Что такое право пользования жилым помещением?

Право пользования с юридической точки зрения является ограниченным вещным правом, которое формально не определено в законе, но вытекает из действующих нормативных правовых актов в жилищной и гражданско-правовой сферах. Необходимость надлежащего правового регулирования права пользования жилым помещением как ограниченного вещного права назрела давно. Шаг в этом направлении уже сделан. Концепция развития гражданского законодательства предусматривает включение в Гражданский кодекс РФ таких вещных прав, как «право личного пользо-владения» и «социальное пользо-владение». В настоящий момент, пока законодательством четко не регламентированы моменты возникновения и прекращения права пользования жилым помещением, необходимо руководствоваться судебной практикой.

О чем должны знать покупатели жилого помещения?

1. Наниматели (чаще их называют арендаторами квартиры) имеют право пользования квартирой на весь период действия договора найма (ст. 671 ГК РФ). Договор купли-продажи не прекращает их право пользования, и покупатель квартиры не вправе требовать у них освобождения квартиры до окончания срока договора найма.

2. Граждане, которые вселены собственником как члены семьи, имеют равные с собственником права пользования жилым помещением. Иное может быть оговорено в соглашении с собственником. Поэтому всегда надо интересоваться, имеется ли такое соглашение. Переход права собственности к покупателю жилого помещения является основанием для прекращения права пользования членов семьи (ст. 292 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ). Но есть исключения. Члены семьи, которые отказались от участия в приватизации квартиры, сохраняют право пользования квартирой бессрочно. При выявлении таких лиц юрист уделяет этому факту особое внимание.

3. При прекращении семейных отношений за бывшим членом семьи собственника жилого помещения право пользования жилым помещением не сохраняется (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Однако право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи собственника на определенный срок на основании решения суда.

4. Договор безвозмездного пользования довольно часто является основанием для регистрации по месту жительства родственников. Если в приобретаемой квартире проживают лица, с которыми заключен

подобный договор, они также сохраняют право пользования квартирой на весь период действия договора безвозмездного пользования, даже при переходе права собственности на квартиру к новому собственнику (ст. 689 ГК РФ).

5. Договор пожизненного содержания с иждивением предоставляет право пожизненного проживания в жилом помещении получателя ренты, и отчуждение такой недвижимости возможно только с его согласия (п. 1 ст. 602 ГК РФ, ст. 34 ЖК РФ).

6. Завещательный отказ предоставляет гражданину право пользования жилым помещением на срок, указанный в соответствующем завещании (п. 2 ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ).

7. Несовершеннолетние дети собственника, не достигшие 14 лет, или граждане, находящиеся под опекой, имеют право пользования жилым помещением своих законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов в силу закона (ст. 20 ГК РФ). Сделка купли-продажи квартиры не должна нарушать жилищные интересы детей.

8. Супруг (бывший супруг) — не титульный собственник всегда будет иметь право пользования жилым помещением, даже если он никогда не жил в квартире.

9. Право пользования любого гражданина может вытекать из договорных отношений. При покупке жилого помещения необходимо внимательно знакомиться с правоустанавливающими документами продавца.

Как видим, имеется достаточно много обстоятельств, требующих пристального внимания покупателя.

На что нужно обращать внимание при изучении документов?

1. Выписка ЕГРП не является документом, подтверждающим отсутствие обременения правом пользования. В настоящий момент, как правило, данные права не регистрируются.

2. Документы, предоставляемые для регистрации перехода права собственности в Росреестр, не дают в полном объеме информацию о лицах, обладающих правом пользования жилым помещением.

3. Такие документы, как договор найма, договор безвозмездного пользования, соглашение между собственником и членом семьи, нигде не регистрируются и не учитываются. О наличии таких документов необходимо спросить у продавца.

4. Семейное положение продавца на момент приобретения недвижимости, в том числе наличие бывшего супруга, не всегда можно выявить по документам, предоставляемым продавцом.

Как выявить лиц, обладающих правом пользования жилым помещением?

1. Необходимо внимательно изучить условия договора, в соответствии с которым продавец приобрел право собственности. Заявление продавца об утере документов должно насторожить.

2. Выписка из домовой книги даст информацию о лицах, зарегистрированных в квартире постоянно или временно. Выясняем их юридический статус как пользователей, т.е. на основании каких документов они проживают в жилом помещении (договор найма, безвозмездного пользования, как члены семьи и т.д.).

3. Архивная выписка из домовой книги даст информацию о лицах, ранее зарегистрированных в квартире. Необходимо помнить, что снятие с регистрационного учета по месту жительства не всегда означает прекращение права пользования. Особо стоит обратить внимание на лиц, снятых с регистрационного учета до приватизации квартиры в дома-интернаты, дома престарелых, в места лишения свободы, по решению суда как безвестно отсутствующие или умершие. Снятие с регистрационного учета несовершеннолетних до приватизации квартиры в большинстве случаев может рассматриваться как нарушение интересов детей.

4. При наличии лиц, проживающих в квартире, но не являющихся собственниками или

зарегистрированными лицами, необходимо выяснить их отношение к недвижимости (например, они могут быть нанимателями по заключенному договору найма и не быть зарегистрированными).

5. Если недвижимость приобретена по возмездной сделке, необходимо выяснить отношение жилого помещения к совместной собственности супругов (бывших супругов).

6. Всегда нужно интересоваться наличием у собственника несовершеннолетних детей и местом их проживания. Сделка купли-продажи не должна нарушать жилищные права несовершеннолетних детей.

Судебная практика

Многочисленная судебная практика по вопросу признания права пользования жилым помещением диктует необходимость внесения изменений в действующее законодательство. Приведем выдержки из судебных решений.

Права членов семьи бывшего собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности; признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования всех обстоятельств, имеющих значение при разрешении конкретного спора (Определения Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 № 455-0, от 21.04.2011 № 452-0-0, от 18.10.2012 № 1837-0 и др.).

Родители при отчуждении принадлежащего им на праве собственности жилого помещения не вправе произвольно и необоснованно ухудшать жилищные условия проживающих совместно с ними несовершеннолетних детей, и во всяком случае их действия не должны приводить к лишению детей жилища (постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой»).

Федеральному законодателю надлежит — в силу требований Конституции РФ и с учетом правовых позиций Конституционного Суда РФ, выраженных в настоящем Постановлении, в том числе относительно возможности введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений, — внести в действующее правовое регулирование необходимые изменения, направленные на урегулирование правового положения членов семьи прежнего собственника жилого помещения, и выработать надлежащий правовой механизм, обеспечивающий максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения, что позволяло бы их приобретателям, действующим разумно и добросовестно, иметь достоверные сведения о сохранении или прекращении права пользования жилым помещением за членами семьи его прежнего собственника, в том числе за лицами, получившими это право на основании ордера в доме жилищно-строительного кооператива в соответствии с ранее действовавшим законодательством, в частности, в случаях обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество, и эффективно защищать в судебном порядке свои права и законные интересы (постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П «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»).

Гражданке Р., собственнице квартиры, отказано в прекращении права пользования и выселении дочери, ее мужа и двоих детей. Гражданка Р. выплатила пай в ЖСК будучи в браке. После расторжения брака супруги не разделили имущество. После смерти бывшего супруга его дочь являлась единственной наследницей. Суд обосновал право собственности дочери на долю квартиры и, как следствие, право пользования жилым помещением (Определение Верховного Суда РФ от 03.03.2015 № 4-КГ14-38).

Покупателю квартиры К. отказано в выселении несовершеннолетней Ш. (дочери продавца). Судом сделан следующий вывод: прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 4-КГ13-2).

К.М.В. обратилась в суд с иском о признании договора дарения доли квартиры недействительным по причине того, что сделка носит безнравственный характер из-за нарушения жилищных прав детей. Бывший супруг подарил принадлежащую ему 1/2 долю квартиры, в которой проживают несовершеннолетние дети, постороннему лицу. Отменяя решения нижестоящих судов об отказе в иске, Верховный Суд РФ1 отметил, что судами не решен вопрос о жилищных правах несовершеннолетних детей (Определение Верховного Суда РФ от 15.10.2013 № 5-КГ13-88).

Гражданка И. стала собственницей квартиры в порядке наследования 1/2 доли и получения в дар 1/2 доли от брата — другого наследника. В квартире проживают бывшая супруга брата и двое его детей, в выселении которых настаивала в исковом заявлении гр-ка И. Суд, отказывая в иске, мотивировал это тем, что они не были вселены в жилое помещение бывшим собственником (братом истицы), а приобрели самостоятельное право пользования жилым помещением на основании ордера (Определение Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 11-КГ12-2).

Д. обратился с иском к Л. об устранении препятствий в постоянном проживании, вселении. В 2003 году Д. продал квартиру ответчику по договору купли-продажи, согласно условиям которого за ним сохранено право постоянного пользования квартирой. С 2006-го по 2013 год он проживал и был зарегистрирован по другому адресу. В 2013 году возникла необходимость в жилье, и он решил воспользоваться своим правом. Мосгорсуд удовлетворил требования Д. о вселении (Апелляционное определение Мосгорсуда от 02.12.2014 по делу № 33-45362).

Законодательная деятельность

В настоящий момент в Госдуму внесен законопроект, регламентирующий особенности государственной регистрации ограничения права собственности правом пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника, блок поправок в ГК РФ о вещных правах, который предусматривает включение в Гражданский кодекс РФ таких вещных прав, как «право личного пользования» и «социальное пользование».