

*Рытова Юлия Владиславовна, студентка 4 курса бакалавриата юридического факультета Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва*

## **ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ: ОСНОВАНИЯ, СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**

**Аннотация:** в статье проанализированы такие основания приобретения права пожизненного проживания в жилом помещении как завещательный отказ, отказ от участия в приватизации жилого помещения, договор дарения, договор пожизненного содержания с иждивением. Кроме того, на основе изучения судебной практики продемонстрированы существующие проблемы в правовом регулировании данных вопросов, предложены пути решения выявленных проблем.

**Ключевые слова:** право пожизненного проживания, обременение, завещательный отказ, отказ от участия в приватизации жилого помещения, договор дарения, договор пожизненного содержания с иждивением.

**Annotation:** the article analyzes such grounds for acquiring the right of lifelong residence in residential premises as a testamentary refusal, refusal to participate in the privatization of residential premises, a donation agreement, a contract of lifelong maintenance with a dependent. In addition, based on the study of judicial practice, existing problems in the legal regulation of these issues are demonstrated, ways to solve the identified problems are proposed.

**Key words:** the right of lifelong residence, encumbrance, testamentary refusal, refusal to participate in the privatization of residential premises, donation agreement, contract of lifelong maintenance with dependency.

Зачастую граждане, приобретающие в собственность недвижимость, а также риелторы не проводят перед заключением сделки процедуру проверки юридической чистоты объекта сделки, не выявляют такое обременение жилого помещения как сохранение права пожизненного проживания, а иногда отсутствует фактическая возможность проведения такой проверки, что впоследствии приводит к судебным спорам.

Проанализировав законодательство, следует отметить, что закон закрепляет ряд оснований, дающих гражданину право пожизненного проживания в жилом помещении, среди которых: завещательный отказ, отказ от участия в приватизации жилого помещения, договор пожизненного содержания с иждивением. Однако этот перечень не является закрытым, в судебной практике встречаются и иные случаи, когда за гражданином признавали право пожизненного проживания. Например, такое условие может быть включено в договор купли-продажи жилого помещения, заключаемый супругами брачный договор или же соглашение о разделе имущества.

Представляется необходимым рассмотреть каждое из вышеперечисленных оснований более подробно.

Завещательный отказ регулируется ст. 1137 ГК РФ и в контексте исследуемого в данной работе вопроса заключается в том, что завещатель в завещании или наследственном договоре вместе с передачей наследнику жилого помещения возлагает также на него обязанность предоставить другому лицу на период жизни такого лица или же на иной срок право пользования жилым помещением или его частью [2].

При этом право на получение завещательного отказа действует в течение 3 лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам. Необходимо также обратиться к п. 25 Постановления Пленума ВС РФ от 29 мая 2012 года № 9, где разъясняется, что срок для предъявления требования о предоставлении завещательного отказа является пресекательным и не может быть восстановлен [8].

Важно сделать акцент на том, что отказополучатель сохраняет право

пользования жилым помещением даже после перехода права собственности на него к иному лицу. Однако при написании у нотариуса заявления, где лицо отказывается от получения завещательного отказа, оно теряет право на проживание в жилом помещении. Анализ судебной практики показал, что после такого отказа лица все же обращаются в суд с требованием о вселении в жилое помещение. Например, такой спор рассматривался Ачинским городским судом, который пришел к выводу о том, что после отказа Круглик К. Е. от получения завещательного отказа наследник освобождается от обязанности исполнить завещательный отказ [9].

Урегулирован данный вопрос и в жилищном законодательстве, а именно в ст. 33 ЖК РФ, где говорится о том, что отказополучатель пользуется на указанный завещателем период жилым помещением наравне с собственником, однако собственник и отказополучатель в соглашении могут предусмотреть иное. Например, они могут указать конкретную комнату, где отказополучатель будет проживать, определить возможность вселения им третьих лиц, порядок несения расходов по оплате коммунальных услуг. В п.2 ст. 35 ЖК РФ перечислены случаи, когда отказополучатель по требованию собственника жилого помещения на основании решения суда подлежит выселению. Данный перечень является закрытым.

Для того, чтобы наглядно продемонстрировать вышеприведенные нормы, обратимся к Решению Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга, где суд указал, что доводы истца о том, что отказополучатель подлежит выселению в связи со сменой собственника жилого помещения, подлежат отклонению, а те факты, что отказополучатель не убирает места общего пользования, не разрешает пользоваться холодильником (при отсутствии доказательств передачи данного имущества новому собственнику предыдущими), курит в помещении не могут служить основаниями для прекращения пожизненного права проживания [10]. Также суд указал, что выселение является крайней мерой ответственности, истцом не вручалось предупреждение об устранении нарушений ответчику и при данных обстоятельствах ответчик вправе изменить свое отношение, получив от

собственника такое предупреждение. Наличие конфликта и невозможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении суд не признал основанием для выселения ответчика.

В отношении права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа действует факультативная государственная регистрация, то есть которая осуществляется только в силу волеизъявления отказополучателя, что подвергается критике в научной литературе, с которой нельзя не согласиться, поскольку в таком случае при приобретении иными гражданами жилого помещения в собственность отсутствует предсказуемость правовых последствий сделки, что нарушает права потенциального нового собственника [17].

Для того чтобы минимизировать риск потенциальному покупателю, увидев в выписке из ЕГРН в графе основания приобретения права собственности свидетельство о праве на наследство, следует запросить у продавца такое свидетельство или же само завещание и проверить на наличие отказополучателей.

Далее необходимо рассмотреть отказ от участия в приватизации как основание приобретения права пожизненного проживания. При продаже приватизированной квартиры для потенциального покупателя большой риск представляет наличие граждан, отказавшихся от приватизации, поскольку даже после продажи квартиры за ними сохраняется право пожизненного проживания.

Кроме того, по общему правилу, закрепленному в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется [3]. Однако права бывших членов семьи собственника, которые на момент приватизации имели равные права пользования жилым помещением, но в процессе приватизации не стали собственниками, даже при смене собственника имущества остаются неизменными, что следует из ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [4].

Для разъяснения вышеизложенного обратимся к п. 18 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14, где объясняется, что бывшие члены семьи собственника, давая согласие на приватизацию, без которого она не была бы

возможна, исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер, поэтому оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу [7]. Однако анализ судебной практики показал, что, учитывая обстоятельства дела, суд может признать прекращенным данное право гражданина.

Следует обратиться к п. 32 этого же Постановления Пленума ВС РФ, где указано, что, разрешая вопрос об утрате права пользования жилым помещением гражданами, отказавшимися от участия в приватизации, судам необходимо установить обстоятельства фактического проживания в данном жилом помещении. Также выяснению подлежит период и причины его отсутствия, каков характер выезда (добровольный или вынужденный), временный (например, в целях лечения, обучения) или постоянный. Также учитывается, не было ли препятствий со стороны других лиц в пользовании жилым помещением, приобрел ли гражданин в новом месте жительства право пользования другим жилым помещением.

Например, в одном из дел Московский городской суд указал, что ответчик длительное время в квартире не проживал, при этом в квартире отсутствуют его вещи, выезд носит добровольный характер. Судом был сделан вывод о том, что в случае выезда в другое место жительства право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено независимо от того, что в момент приватизации спорного жилого помещения он имел равное право пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим [11]. Таким образом, суд решил, что гражданин утратил право пользования жилым помещением.

Судебная практика также показывает, что даже если гражданин был признан безвестно отсутствующим и снят с регистрационного учета, в связи с чем не мог принять участия в приватизации, при его объявлении за ним сохраняется право пожизненного проживания [12].

Также представляется важным изучение Постановления ЕСПЧ, где указано, что российские суды рассматривали наличие личных вещей граждан,

отказавшихся от участия в приватизации, в оспариваемой квартире как их намерение продолжать там проживать, однако ЕСПЧ данный вывод не поддержал и принял во внимание недостаточность правовой базы, которая не позволяла заявительнице установить существующие имущественные интересы и установил нарушение статьи 1 Протокола N 1 к Конвенции [5].

Данная проблема была предметом рассмотрения КС РФ, где суд указал, что законодателю необходимо, в том числе путем введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений, внести изменения в законодательство, которые будут способствовать соблюдению баланса прав и законных интересов членов семьи прежнего собственника отчуждаемого жилого помещения и приобретателя [6].

Таким образом, изучив большое количество судебных споров по данному вопросу, можно сделать вывод о том, что при приобретении в собственность жилого помещения важно выяснить, по какому основанию она перешла в собственность продавца, для чего необходимо запросить выписку из ЕГРН. Также в дополнение к этому можно потребовать у продавца договор социального найма и договор передачи жилого помещения в собственность граждан, исходя из которых можно установить наличие граждан, обладающих правом пожизненного проживания в данном жилом помещении.

Далее необходимо перейти к рассмотрению договора дарения как основания приобретения права пожизненного проживания. При рассмотрении данной договорной конструкции, которую регламентирует ст. 572 ГК РФ, можно увидеть, что дарение является безвозмездной сделкой и не предполагает встречного обязательства, а при его наличии признается притворной сделкой.

К сожалению, зачастую на практике после заключения договора дарения даритель подвергается принудительному выселению из жилого помещения, несмотря на ранее данные устные обещания одаряемого. Для того чтобы обезопасить дарителя от выселения, представляется необходимым включать в договор условие о сохранении за дарителем права пожизненного проживания.

Однако в научной литературе ведутся дискуссии относительно вопроса правомерности включения в договор дарения такого пункта. Так, некоторые авторы полагают, что при включении такого условия в договор сделка перестает быть безвозмездной, а соответственно должна рассматриваться как притворная и ничтожная [18]. Другие же авторы, точка зрения которых представляется более верной, считают, что необходимо различать встречные обязательства сторон и условия сделки [16].

Что же относительно судебной практики, то она идет в направлении признания условия о сохранении за дарителем права пожизненного проживания как действительного. Например, в одном из дел Московского городского суда был сделан вывод о том, что предоставление дарителю права пожизненного проживания в спорной квартире не является встречным обязательством со стороны одаряемого по смыслу абз. 2 п. 1 ст. 572 ГК РФ, а представляет собой условие передачи квартиры в дар, соответственно не противоречит правовой природе договора дарения. Кроме того, даритель сохраняет право проживать в данном жилом помещении и при последующей ее продаже [14].

Увидев в выписке из ЕГРН в качестве основания приобретения права собственности на жилое помещение договор дарения, потенциальному покупателю следует запросить у продавца данный договор, чтобы исключить возможность наличия у дарителя права пожизненного проживания в нем.

Далее рассмотрим договор пожизненного содержания с иждивением как основание приобретения права пожизненного проживания. Данный вид договора регулируется параграфом 4 главы 33 ГК РФ [1]. Исходя из содержания ст. 601 ГК РФ и применяя ее нормы в контексте изучаемого вопроса, следует указать, что получатель ренты передает в собственность плательщика ренты жилое помещение, принадлежащее ему. При этом плательщик ренты обязан осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты или же иного, указанного им лица. Сюда, например, относится предоставление продуктов питания, лекарственных средств, обеспечение одеждой,

осуществление ухода. Конкретные обязанности плательщика ренты прописываются в договоре.

Кроме того, в заключаемом договоре стороны определяют, сохраняет ли за собой получатель ренты право пожизненного проживания в передаваемом им в собственность плательщика ренты жилом помещении. Также необходимо обратиться к нотариусу для нотариального удостоверения договора и в Росреестр для государственной регистрации.

Однако значительный массив рассматриваемых судами дел составляют дела, где получатель ренты обращается в суд с требованием о расторжении договора по той причине, что плательщик ренты не исполняет принятые на себя по договору обязательства, и таким образом получатель ренты вновь становится собственником жилого помещения. Вышесказанное можно продемонстрировать на основе Решения Ясногорского районного суда, где суд удовлетворил требования истца о расторжении договора пожизненной ренты с условием пожизненного содержания с иждивением и вернуть в собственность получателя ренты недвижимое имущество [13].

При наличии в выписке из ЕГРН обременения в виде ренты покупателю нужно изучить договор ренты, выяснить о наличии свидетельства о смерти получателя ренты, уточнить, почему данное обременение не было снято.

Однако при продаже жилого помещения нельзя забывать об особенностях, которые установил законодатель в ст. 558 ГК РФ. Так, в договоре должен быть указан перечень лиц, сохраняющих после перехода жилого помещения в собственность покупателя право пользования в отношении него. В противном случае покупатель может обратиться в суд с требованием о признании такого договора не заключенным.

Так, например, в Решении Железнодорожного районного суда г. Новосибирска суд признал договор купли-продажи квартиры не заключенным [15]. Дело в том, что Шарипов В. Р. является бывшим членом семьи продавца и на момент приватизации имел с ним равные права пользования жилым помещением, но в процессе приватизации не стал собственником, а



следовательно, за ним сохранено право пожизненного проживания в данной квартире. Однако в договоре купли-продажи продавцом данное право Шарипова В. Р. указано не было, что нарушает п. 1 ст. 558 ГК РФ.

Проанализировав судебную практику, можно сделать вывод о том, что процесс приобретения в собственность жилого помещения требует от покупателей серьезной и тщательной проверки жилого помещения, иначе велик риск столкнуться с наличием граждан, которые в отношении этого жилого помещения имеют право пожизненного проживания. Для этого необходимо запросить выписку из ЕГРН, справку о прописанных лицах, архивную выписку из домовой книги (то есть актуальную до 2018 года), а затем исходя из того, по какому основанию жилое помещение перешло в собственность продавца, запросить у продавца и проверить иные соответствующие документы, например договоры, на основании которых было приобретено право собственности, о которых было сказано в работе.

Также нельзя не отметить, что существенной проблемой является то, что законодатель не устанавливает требований об обязательной государственной регистрации права пожизненного проживания в жилом помещении, что значительно затрудняет процесс проверки объекта сделки на юридическую чистоту, что впоследствии приводит к судебным спорам.

Таким образом, представляется, что введение законодателем обязательной государственной регистрации прав граждан на пожизненное проживание в жилом помещении значительно облегчит процедуру проверки жилого помещения перед покупкой, а также поспособствует защите интересов как покупателей, так и граждан, обладающих правом пожизненного проживания, сократит количество судебных споров.

#### **Библиографический список:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021)// «Собрание законодательства РФ». – 29.01.1996. – № 5. – Ст. 410.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 01.07.2021)// Собрание законодательства РФ. – 03.12.2001. – № 49. – Ст. 4552.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ ((ред. от 07.10.2022)) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

4. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» //СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.11.2022).

5. Постановление ЕСПЧ от 15.01.2019 Дело «Копыток (Kopytok) против Российской Федерации» (жалоба N 48812/09) //СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.11.2022).

6. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 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» //СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.11.2022).

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» //СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.11.2022).

8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (ред. от 24.12.2020) «О судебной практике по делам о наследовании» //СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.11.2022).

9. Решение Ачинского городского суда от 29 июля 2020 г. по делу № 2–2225/2020//sudact.ru/regular/doc/0PCELHOP4Tgl/ (дата обращения: 01.11.2022).

10. Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 3 июля 2020 г. по делу № 2–1964/2020//sudact.ru/regular/doc/Zz67Bimm6lNI/ (дата обращения: 01.11.2022).

11. Апелляционное определение Московского городского суда от 30.07.2019 по делу N 33–29146/2019 //СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.11.2022).

12. Апелляционное определение Московского городского суда от 06.04.2017 по делу N 33–12960/2017//СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.11.2022).

13. Решение Ясногорского районного суда от 15 июня 2021 г. по делу № 2–347/2021//sudact.ru/regular/doc/nPO5PJ15pYNU/ (дата обращения: 02.11.2022).

14. Апелляционное определение Московского городского суда от 12.01.2017 по делу N 33–1137/2017//СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.11.2022).

15. Решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 12 января 2016 г. по делу № 2–2475/2016//sudact.ru/regular/doc/9vpcpzoHa6Ww/ (дата обращения: 04.11.2022).

16. Бычков А. Договор дарения: юридическая квалификация, особенности и риски // Новая бухгалтерия. 2017. № 9. С. 112–127.

17. Ермакова А. В. Действие принципа внесения при государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа // Ex jure. 2020. № 2. С. 53–63.

18. Митрофанова И. А. Право пожизненного проживания дарителя как условие в договоре дарения / И. А. Митрофанова // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – Т. 16. – № 9(130). – С. 76–81.