

ПРАВА СУПРУГА НА ПРИВАТИЗАЦИЮ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ НАСЛЕДОВАНИИ

Дымова Валерия Сергеевна

студент, Оренбургский государственный университет, РФ, г. Оренбург

Одним из оснований возникновения права собственности на жилое помещение является его приватизация.

В соответствии с Законом РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в РФ»[1] жилые помещения социального использования в государственном и муниципальном жилищных фондах могут быть приватизированы гражданами, в них проживающими.

Особенности наследования приватизированных жилых помещений зависят от вида собственности на жилье приватизатора.

Так, если приватизатор получил жилое помещение в индивидуальную собственность, то наследование такого жилого помещения осуществляется в общем порядке.

При этом переход прав не зависит от того, проживает ли кто-нибудь на данной площади или нет.

Следует отметить, что жилое помещение может быть обременено правами граждан, имеющих право пользования жилыми помещениями, в этом случае наследник не должен препятствовать реализации права пользования, так как, давая согласие на приватизацию, члены семьи подразумевали, что право пользования носит бессрочный характер.

На практике вопросы института наследования жилого помещения, приватизированного только одним из супругов, решаются неоднозначно.

При наличии завещания в случае смерти супруга к наследованию призывается лицо, указанное им в завещании.

При отсутствии завещания имущество, принадлежащее супругу единолично, переходит к наследникам первой очереди[1].

При наследовании жилого помещения, которое находится в совместной собственности супругов, судебная практика говорит о том, что после смерти одного из супругов их общее жилое помещение однозначно переходит в единоличную собственность вдовы (вдовца).

Однако бывает наоборот: приватизированное в общую собственность наследство делится на две доли в праве собственности на жилое помещение, эта доля умершего супруга распределяется поровну по всем наследникам первой очереди.

При этом, если супруги жили в квартире совместно, вели общее хозяйство и отсутствуют данные об отказе от приватизации, то после смерти одного из супругов второй супруг получает право на одну вторую долю квартиры.

Отказ от участия в приватизации следует оформлять в письменной форме, иначе возникает общая форма собственности[4].

В случае, если наследники не являются членами семьи нанимателя, то их следует рассматривать в виде продолжателей воли наследодателя, выражающей реальное намерение на приватизацию.

Согласно п. 8 Постановления Пленума ВС от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда», если наследодателем была выражена при жизни воля на приватизацию его жилого помещения, и им не было отозвано заявление, так как по не зависящим от него факторам он лишился возможности соблюсти порядок оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано, то это не может служить основанием для отказа в исполнении требований наследника [4].

По мнению Д.В. Карпухина, в судебных актах, посвященных приватизации жилья, суд сделал акцент на расширительном толковании правовых предписаний о волеизъявлении заинтересованного лица.

Главное условие, что в реализации его права не может быть отказано [5].

Рассмотрим пример судебной практики.

Между гражданином П. и Ростовским государственным педагогическим университетом был заключен договор по передаче квартиры в частную собственность гражданина.

Приватизация жилого помещения гражданином П. производилась в надлежащем виде, но он умер до момента государственной регистрации права собственности на данную квартиру.

Переход права собственности к гражданину П. был оформлен в не надлежащей форме, так как у университета отсутствовало право распоряжаться имуществом, а согласие собственника на передачу в частную собственность данной квартиры также отсутствовало.

В связи с чем договор по передаче квартиры в собственность нельзя было зарегистрировать.

Суд признал за наследницей гражданина П. право собственности на эту квартиру, с указанием, что воля наследодателя на приватизацию была выражена и отсылка ответчика на то, что спорная квартира – служебная и не может быть приватизирована, не может быть основанием для отказа от приватизации [4]

Неурегулированными остаются вопросы по наследованию квартиры, если наследодателем начат процесс реприватизации, но смерть прервала данный процесс.

Очевидным является, что невозможно использовать по аналогии положения о приватизации квартиры.

Скорее всего, следует применять противоположный порядок, по которому не законченная при жизни наследодателя реприватизация квартиры должна быть прекращена и квартира должна перейти наследникам по закону.

Таким образом, особенности наследования приватизированных жилых помещений зависят от вида собственности на жилье приватизатора.

На практике вопросы института наследования жилого помещения, приватизированного только одним из супругов, решаются неоднозначно.

При наличии завещания в случае смерти супруга к наследованию призывается лицо, указанное им в завещании. При отсутствии завещания имущество, принадлежащее супругу единолично, переходит к наследникам первой очереди.

При наследовании жилого помещения, которое находится в совместной собственности супругов, судебная практика говорит о том, что после смерти одного из супругов их общее жилое помещение однозначно переходит в единоличную собственность вдовы (вдовца).

Однако бывает наоборот: приватизированное в общую собственность наследство делится на две доли в праве собственности на жилое помещение, эта доля умершего супруга распределяется поровну по всем наследникам первой очереди. В случае, если наследники не являются членами семьи нанимателя, то их следует рассматривать в виде продолжателей воли наследодателя, выражающей реальное намерение на приватизацию.

Также неурегулированными остаются вопросы по наследованию квартиры, если наследодателем начат процесс реприватизации, но смерть прервала данный процесс.

Список литературы:

1. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 11.07.1991. – № 28. – ст. 959.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» от 2 июля 2009 г. № 14.
3. Постановление Пленума ВС от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда».
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 7 апреля 1998 г.
5. Чернякова С.А. Особенности наследования некоторых категорий жилых помещений // Сервис в России и за рубежом. – 2014. – С. 187 – 191