

3. Butko A. A. The phenomenon of services in the domestic law at the present stage of development of the society // Bulletin of the Volgograd Academy of the MIA of Russia. 2015. No. 2 (33). P. 31–36.
4. Ten R. I. Indemnification for losses caused to the users of private legal services // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2015. No. 1 (30). P. 266–271.
5. Sharonov S. A. Conceptual problems of the security activity in the Russian Federation: legal aspect // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. No. 3 (24). P. 264–268.
6. Sharonov S. A. Dynamics of the security contract // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. No. 3 (24). P. 263–266.
7. Sharonov S. A. Legal obligation of the security organization in the context of performance of obligations under the contract of security // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. No. 3 (28). P. 269–272.
8. Sharonov S. A. Means of legal regulation of the security service: concept, need of application and classification // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. No. 4 (29). P. 251–254.
9. Derevyanchenko O. A. Educational activity and its place in the system of the compensated services rendering // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2011. No. 4 (17). P. 230–236.
10. Klein V. R. Issues of providing the state services in the area of state registration of the rights in the process of introduction of the system of inter-departmental electronic interaction // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2012. No. 4 (21). P. 36–40.
11. Kotelnikov N. V., Morodumov R. N. Civil-legal nature of public services // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2015. No. 1 (30). P. 236–240.
12. Bulanov R. R. The civil-legal status of the payment agent // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2010. No. 3 (13). P. 165–170.

**Как цитировать статью:** Мородумов Р. Н., Котельников Н. В., Мелихов А. И. Некоторые проблемы правового регулирования возмездного оказания услуг // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2017. № 1 (38). С. 228–232.

**For citation:** Morodumov R. N., Kotelnikov N. V., Melikhov A. I. Some problems of legal regulation of the paid services rendering // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2017. No. 1 (38). P. 228–232.

УДК 347.451.02

ББК 67.404.211

**Rakhvalova Marina Nikolaevna**,  
 candidate of law, associate professor,  
 chairman of the department of civil law and process  
 Novosibirsk state  
 technical university,  
 Novosibirsk,  
 e-mail: Rakhvalova@mail.ru

**Рахвалова Марина Николаевна**,  
 канд. юрид. наук, доцент,  
 зав. кафедрой гражданского права и процесса  
 Новосибирского государственного  
 технического университета,  
 г. Новосибирск,  
 e-mail: Rakhvalova@mail.ru

## ПЕРЕЧЕНЬ ЛИЦ, СОХРАНЯЮЩИХ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПРИ ЕГО ПРОДАЖЕ, КАК СУЩЕСТВЕННОЕ УСЛОВИЕ ДОГОВОРА

### THE LIST OF PERSONS PRESERVING THE RIGHT OF USE OF THE LIVING QUARTERS DURING ITS SALE AS THE ESSENTIAL CONDITION OF THE AGREEMENT

12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право  
 12.00.03 – Civil law; entrepreneurial law; family law; international private law

*В соответствии со статьей 558 Гражданского кодекса Российской Федерации существенным условием договора купли-продажи жилого помещения является перечень лиц, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением. В статье названы эти категории пользователей (получатели ренты, отказополучатели, члены семьи собственника жилого помещения, члены семьи и бывшие члены семьи собственника жилого помещения, наниматели по договорам социального найма и найма помещений из фонда социального использования) и рассмотрены последствия нарушения этого условия договора. Выявлены пробелы законодательства, проблемы, возникающие в правоприменительной практике, и предложены пути их решения.*

*In accordance with article 558 of the Civil Code of the Russian Federation the essential condition of the agreement of*

*buying and selling of the living quarters is the list of persons preserving the right of use of this living quarters. The article states these categories of users (recipients of rent, legatees, members of the family of the owner of living quarters, members of the family and the former members of the family of the owner of the living quarters, tenants according to the agreements of social hire and hire of living quarters in the fund of social use,) and examines the consequences of violation of this condition of agreement. The gaps of legislation, problems arising in the law enforcement practice are revealed and the method of their solution are proposed.*

*Ключевые слова: договор купли-продажи, существенные условия договора, незаключенность договора, жилое помещение, получатель ренты, отказополучатель, член семьи собственника, бывший член семьи собственника жилого*

*помещения, приватизация жилого помещения, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, наниматель жилого помещения.*

*Keywords: agreement of buying and selling, essential conditions of agreement, loss of agreement, living quarters, recipient of rent, legatee, member of the family of the owner, former member of the family of the owner of living quarters, privatization of living quarters, state registration of the rights to real estate, tenant of living quarters.*

### Введение

Согласно доктрине при несогласовании сторонами хотя бы одного из существенных условий договор считается незаключенным. Следовательно, какие бы фактические действия стороны не совершили, они не повлекут возникновения того правоотношения, на которое рассчитывали участники гражданского оборота. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения сформулированы достаточно четко. В соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из существенных условий этого договора является перечень лиц, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением, а также перечень их прав и обязанностей по пользованию данным помещением. Можно выявить несколько категорий таких пользователей, каждая из них обладает особым правовым положением.

**Актуальность.** В контексте достижения стабильности гражданского оборота при исследовании вопроса о том, достижимо ли для добросовестного участника данных договорных отношений достижение указанного результата, напрашивается вывод, что действующее законодательство такую возможность предоставляет не всегда. Вместе с тем данный пробел может быть легко восполнен.

**Цель:** проанализировать правовое регулирование процедуры заключения договора купли-продажи жилого помещения. В качестве **задач**, поставленных для достижения названной цели, можно назвать определение круга лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении; исследование процедуры законодательной фиксации обременений жилого помещения правами данных лиц; возможность выявления этих обременений покупателем жилого помещения с учетом требований его осмотрительного и разумного поведения; обозначить пути решения проблем, названных в данной работе.

**Научная новизна и значимость.** В статье выявлены категории граждан, сохраняющих право пользования жилым помещением при его отчуждении путем купли-продажи; проанализированы требования к публичности ограничений права собственности на жилое помещение; выявлены проблемы действующего законодательства и предложены пути их решения, направленные на достижение стабильности гражданского оборота.

### Основная часть

Согласно ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) [1] при заключении договора купли-продажи жилого помещения, который является одним из оснований возникновения права собственности на жилое помещение [2], в случае если на момент его заключения в помещении проживают лица, которые при его отчуждении сохраняют право пользования этим помещением, перечень таких лиц должен быть включен в договор. Как перечень указанных лиц, так и перечень их прав и обязанностей по пользованию помещением, являются существенными условиями договора (ст. 558 ГК РФ).

Проблема охраны и защиты прав отдельных категорий лиц, не являющихся собственниками этого помещения, но имеющих право пользования им, была обозначена и в период действия Гражданского кодекса РСФСР 1964 года [3], не потеряла она актуальности и по сей день (ст. 241 ГК РСФСР 1964 года, ст. 558 ГК РФ). Законодатель закреплял и закрепляет обязанность продавца предупредить покупателя о правах третьих лиц. Однако, если ГК РСФСР предусматривал общие последствия неисполнения этой обязанности (право требовать уменьшения цены либо расторжения договора и возмещения убытков), независимо от предмета купли-продажи и от того, о правах каких категорий лиц шла речь, то действующий ГК РФ, наряду с указанными выше правилами купли-продажи, особое внимание уделяет охране прав третьих лиц, сохраняющих право пользования этим помещением при переходе права собственности на него к другому лицу. При отчуждении жилого помещения путем его продажи продавец обязан включить в договор перечень лиц, сохраняющих право пользования этим помещением, а также перечень их прав и обязанностей в части пользования данным помещением. Эту информацию законодатель относит к существенным условиям договора. Соответственно, и последствием несоблюдения этой обязанности является незаключенность договора.

К категориям лиц, сохраняющих право пользования, относятся: рентополучатели; отказополучатели; бывшие члены семьи собственника жилого помещения, имевшие право на его приватизацию и отказавшиеся от этого права [4]; бывшие члены семьи собственника жилого помещения, сохранившие срочное право пользования на основании соглашения с собственником или на основании решения суда. При включении жилого помещения в жилищный фонд социального использования — наниматели по договорам социального найма и члены их семей.

Рассматриваемый договор требует простой письменной формы и государственной регистрации перехода права собственности на помещение. При продаже доли в праве общей собственности необходимо нотариальное удостоверение договора [5].

В силу сложившейся практики при совершении сделки с недвижимым имуществом принято запрашивать выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее — ЕГРП) (с 01.01.2017 — Единый государственный реестр недвижимости). Покупатель, действуя осмотрительно, разумно и добросовестно, ознакомившись с этим документом, должен увидеть наличие обременения помещения правами третьих лиц. Нотариус, удостоверяя сделку, обязан обратить внимание на это обстоятельство.

Однако при более тщательном рассмотрении становится понятно, что все не так просто.

Право пользования жилым помещением у рентополучателя возникает на основании юридического состава, в который входит договор пожизненной ренты (а фактически договор пожизненного содержания с иждивением). Данный договор требует нотариального удостоверения (ст. 584 ГК РФ). Жилое помещение обременяется правами получателя ренты в силу закона и при государственной регистрации перехода права собственности к плательщику ренты в государственный реестр будет внесено и данное обременение, что впоследствии найдет отражение в выписке из ЕГРП. Покупателю жилого помещения, обремененного правом рентополучателя, достаточно обладать обычной степенью разумности и ознакомиться с выпиской из реестра.

Что касается права отказополучателя на пользование помещением, основанием его возникновения также является юридический состав: завещание с указанием о наличии

завещательного отказа и его предмета (в данном случае — права пользования жилым помещением), открытие наследства, заявление о принятии отказа [6, с. 67–72].

Механизм оформления прав отказополучателя не урегулирован действующими Основами законодательства о нотариате [7]. Не нашли эти правила отражения и в Проекте Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» (далее — Проект) [8].

Что касается порядка принятия наследства, оформления прав наследника, то эти процедуры урегулированы Основами законодательства о нотариате. Соответствующие положения содержатся и в Проекте Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации». В свидетельстве о праве на наследство, согласно подп. 10 п. 2 ст. 86 Проекта, должны быть указаны имеющиеся обременения (в частности, завещательный отказ, завещательное возложение, залог). Свидетельство будет являться правоустанавливающим документом, которое наследник предъявит для государственной регистрации права собственности в соответствии с требованиями законодательства. Представляется, что при наличии в завещании указания о подназначении отказополучателя [9], свидетельство, а затем и реестр должны содержать указание и о подназначенном отказополучателе.

Право на завещательный отказ действительно в течение трех лет со дня открытия наследства.

Согласно ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [10] граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищных фондов по договорам социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего.

Одним из принципов приватизации является ее добровольность, а одним из условий — согласие всех совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, имеющих право на приватизацию данных жилых помещений. Поскольку бывшие члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные права, вытекающие из договора найма (ст. 69 ЖК РФ), они, в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения, также вправе стать участниками общей собственности на это помещение. Гражданин вправе воспользоваться субъективным правом на приватизацию жилого помещения или отказаться от данного права. Отказ в данном случае представляет собой одностороннюю сделку. Причем отказ несовершеннолетнего возможен лишь с согласия (разрешения) органа опеки и попечительства. Учитывая, что в соответствии со ст. 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель — давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов.

Лица, отказавшиеся от права на приватизацию жилого помещения, приобретают статус члена семьи собственника жилого помещения. Согласно ст. 30 ЖК РФ, ст. 209 ГК РФ собственники приватизированного жилого помещения вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых

законом интересов других лиц. Однако, как указал Конституционный Суд РФ [11], в случае приобретения жилого помещения в порядке приватизации в собственность одним из членов семьи, совместно проживающие в этом жилом помещении лица, отказавшиеся от участия в его приватизации, но давшие согласие на ее осуществление, получают самостоятельное право пользования данным жилым помещением. Представляется, что по аналогии логично это правило распространять и на членов семьи собственника жилого помещения, имевших право на приватизацию отказуемого жилого помещения, но отказавшихся от этого права. При этом действующее законодательство не предполагает включения в договор передачи жилого помещения сведений об этой категории пользователей. Поскольку приватизация жилых помещений сохраняется, имеет смысл ч. 2 ст. 7 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» дополнить указанием о необходимости включения в договор указания на наличие в этом помещении указанной категории членов семьи собственника, наделяемых особым правовым статусом.

Право пользования жилым помещением, которым надлены перечисленные категории граждан, имеет вещно-правовую природу.

Что касается бывших членов семьи собственника, то при сохранении за ними права пользования жилым помещением на основании соглашения, заключенного с собственником помещения, объем их прав и обязанностей может быть определен указанным соглашением. При сохранении за ними права пользования на основании решения суда объем прав и обязанностей определяется законом, они вправе использовать жилое помещение наравне с собственником (п. 6 ст. 31 ЖК РФ). По общему правилу гражданин, став бывшим членом семьи собственника жилого помещения, право пользования этим помещением утрачивает (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Исключение из этого правила, как уже было отмечено, составляют бывшие члены семьи, имевшие право на приватизацию жилого помещения (ст. 19 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») [12].

Государственная регистрация прав этих категорий пользователей, обременяющих жилое помещение, действующим законодательством не предусмотрена.

При этом ни осмотрительность, ни разумность покупателя не оградят его от приобретения жилого помещения, обремененного правами иных лиц, о которых собственник помещения (его продавец) умолчал. Указание на незаключенность договора представляется малоутешительным. Представляется, что и эту проблему можно было бы решить, предоставив бывшим членам семьи собственника, сохраняющим право пользования жилым помещением, возможность обращаться самостоятельно за государственной регистрацией этого права.

### Заключение

Поскольку и доктрина, и гражданское законодательство во все времена признавали, помимо права собственности, возможность существования обременений этого права, а также рассматривался лишь вопрос о соблюдении баланса интересов собственника вещи и лиц, имеющих иные права на нее, требуется качественная законодательная регламентация закрепления этого соотношения.

Состояние современного российского законодательства не позволяет обезопасить покупателя жилого помещения (как, впрочем, и иной недвижимости) от приобретения вещи, обремененной правами иных лиц.

Вместе с тем данная проблема может быть решена путем внесения незначительных изменений в существующие нормативные акты.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ в ред. от 23.05.2016 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.
2. Белова Т. В. К вопросу о праве собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием средств материнского капитала // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 4 (37). С. 222–228.
3. Гражданский кодекс РСФСР, утв. ВС РСФСР 11.06.1964 в ред. от 26.11.2001 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.
4. Рахвалова М. Н. Лица, отказавшиеся от участия в приватизации жилого помещения как участники жилищных отношений // Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства : сб. ст. по материалам ежегод. междунар. науч.-практ. конф. (Новосибирск, 23–27 окт. 2015 г.). Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2015. С. 337–341.
5. Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.
6. Рахвалова М. Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных правоотношений : монография. Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2009. 192 с.
7. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 в ред. от 03.07.2016 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.
8. Проект Федерального закона № 398234-6 «О нотариате и нотариальной деятельности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 25.05.2015) [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.
9. Рахвалова М. Н. Подназначенный отказополучатель как субъект правоотношения из завещательного отказа // Вестник Пермского государственного университета. 2008. Вып. 6 (22). С. 214–220.
10. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 в ред. от 16.10.2012 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.
11. 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» [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.
12. Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 189-ФЗ в ред. от 28.02.2015, с изм. от 24.03.2015) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» свободный.

## REFERENCES

1. Civil Code of the Russian Federation (Part II) dated 26.01.1996 No. 14-FZ, revision as of 23.05.2016 [Electronic resource]. Free access from RLS «ConsultantPlus».
2. Belova T. V. To the issue of the right of property of the living quarters acquired with the use of funds of the maternal capital // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2016. No. 4 (37). P. 222–228
3. The civil code of the RSFSR approved by the VS of the RSFSR on 11.06.1964, revision as of 26.11.2001 [Electronic resource]. Free access from RLS «ConsultantPlus».
4. Rakhvalova M. N. The persons refused from participation in privatization of living quarters as participants of the housing relations // Problems of lawful provision of safety of the personality, society and state: collection of articles based on the materials of the annual international scientific and practical conference (Novosibirsk, October 23–27, 2015) Novosibirsk : Publishing house of NGTU, 2015. P. 337–341.
5. Federal law dated 03.07.2016 No. 351-FZ «On introduction of changes in article 24.1 of the Federal law «On the state registration of the rights to the real estate and transactions with it» and article 42 of the Federal law «On the state registration of real estate» [Electronic resource]. Access from RLS «ConsultantPlus» free.
6. Rakhvalova M. N. Legatees and the recipients of rent as the subjects of the housing juridical relations : monograph. Novosibirsk : Publishing house of NGTU, 2009. 192 p.
7. Bases of the legislation of the Russian Federation on the notary office, approved by the RF VS on 11.02.1993 No. 4462-1, revision as of 03.07.2016 [Electronic resource]. Free access from RLS «ConsultantPlus».
8. Project of the Federal law No. 398234-6 «On the notary office and the notary activity and on introduction of changes in the several legislative acts of the Russian Federation» (revision introduced to the RF FC SD, text as of 25.05.2015 [Electronic resource]. Free access from RLS «ConsultantPlus».
9. Rakhvalova M. N. Dedicated legatee as the subject of legal relations of the testamentary refusal // Bulletin of Perm State University. 2008. Issue 6 (22). P. 214–220.
10. Law of the RF dated 04.07.1991 No. 1541-1, revision as of 16.10.2012 «On privatization of available housing in the Russian Federation» [Electronic resource]. Free access from RLS «ConsultantPlus».
11. Decision of the Constitutional Court of the RF dated 24.03.2015 No. 5-P on the case of verification of the constitutional nature of article 19 of the Federal law «On putting in force of the Housing Code of the Russian Federation» in connection with the appeal of A. M. Bogatyrev [Electronic resource]. Free access from RLS «ConsultantPlus».
12. Federal law of the RF dated 29.12.2004 No. 189-FZ, revision as of 28.02.2015, with amendments as of 24.03.2015) «On putting in force of the Housing Code of the Russian Federation» [Electronic resource]. Free access from RLS «ConsultantPlus».

**Как цитировать статью:** Рахвалова М. Н. Перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при его продаже, как существенное условие договора // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2017. № 1 (38). С. 232–235.

**For citation:** Rakhvalova M. N. The list of persons preserving the right of use of the living quarters during its sale as the essential condition of the agreement // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2017. No. 1 (38). P. 232–235.