

## **Лекция 6. Сделки, направленные на отчуждение и приобретение жилых помещений<sup>1</sup>**

**Общие положения о сделках с жилыми помещениями.** Раскрывая содержание права собственности на жилое помещение, ГК РФ указывает на то, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п. 1 ст. 288). Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209).

Владельцы жилых помещений вправе распорядиться своим жильем через гражданско-правовые сделки. Так, собственники вправе совершать сделки, направленные на отчуждение жилого помещения, например куплю-продажу, мену, дарение, завещание и т.п., а также сделки, направленные на передачу жилья в пользование, например найм, аренду, безвозмездное пользование. Граждане, пользующиеся жилищем на основании договора социального найма, вправе заключить договор обмена жилыми помещениями.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

При этом сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

---

<sup>1</sup> См. подробнее Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2012; Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2012; Жилищное право// Под ред. И. Еремичева, П. Алексия, Р. Курбанова М.: Юнити-Дана, 2012.

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны (например, завещания).

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Сторонами гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями могут выступать различные субъекты экономического оборота. Основными участниками таких сделок являются физические и юридические лица.

В некоторых случаях совершать сделки с жилыми помещениями могут города и иные муниципальные образования, а также субъекты Российской Федерации в лице соответствующих органов, например при продаже муниципального или государственного жилья.

Российская Федерация не имеет возможности распоряжаться принадлежащим ей жильем, так как весь федеральный жилищный фонд находится исключительно на праве хозяйственного ведения или оперативного управления у государственных предприятий или учреждений. Вместе с тем Российская Федерация может выступать в роли наследника по завещанию или одаряемого по договору дарения.

Организации, выступающие сторонами сделок с жилыми помещениями, должны обладать правоспособностью, которая возникает с момента государственной регистрации юридического лица. Если юридическое лицо относится к некоммерческим организациям либо является государственным или муниципальным предприятием, необходимо отражение в учредительных документах возможности совершения таких сделок.

Граждане, выступающие сторонами сделок с жилыми помещениями, должны обладать полной дееспособностью, т.е. они должны достичь 18-летнего возраста, а в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет, гражданин, не достигший этого возраста, приобретает

дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак; полная дееспособность также приобретается при эмансипации, т.е. объявлении несовершеннолетнего, достигшего 16 лет, работающего по трудовому договору (контракту) либо занимающегося предпринимательской деятельностью, полностью дееспособным.

Для защиты прав и законных интересов граждан, находящихся под опекой или попечительством, ГК РФ установил правило, согласно которому любое отчуждение жилого помещения, в котором проживают названные лица — члены семьи собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292). Опекуны и попечители являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки (п. 2 ст. 32 ГК РФ; ст. 2 Федерального закона «Об опеке и попечительстве»<sup>2</sup>). Однако опекун/попечитель не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем, в безвозмездное пользование или в залог, сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любые другие сделки, влекущие уменьшение имущества подопечного.

Для того чтобы сделки с жилыми помещениями были действительны, требуется соблюдение целого ряда условий:

1. Необходимо, чтобы содержание сделки не противоречило закону.
2. Необходимо наличие у сторон правоспособности и дееспособности.
3. Необходимо, чтобы отчуждателю или наследодателю жилое помещение принадлежало на праве собственности. Если отчуждателем выступает государственная или муниципальная организация, то жилье должно принадлежать государственным или муниципальным предприятиям

---

СЗ РФ. 2008. № 17. Ст. 1755. О данном законодательном акте см.: Комментарий к Федеральному закону «Об опеке и попечительстве» и Федеральному закону «О внесении изменений и дополнений в отдельные законодательные акты в связи с принятием Федерального закона «Об опеке и попечительстве»/ Под ред. П.В. Крашенинникова. М., Статут. 2009.

на праве хозяйственного ведения, государственным или муниципальным учреждениям, а также казенным предприятиям на праве оперативного управления. Правомерное владение, пользование и распоряжение жилищем подтверждается правоустанавливающим документом, к примеру договором продажи, договором передачи и др. Для заключения договора обмена социального жилья право пользования подтверждается либо ордером (выданным до 1 марта 2005 г.), либо соответствующим договором, оформленным в письменном виде.

4. Необходимо, чтобы волеизъявление участника сделки соответствовало его действительной воле, т.е. должно быть правильное понимание сделки и ее совершение должно быть добровольным.

5. Необходимо письменное оформление сделок (для ренты и завещания — нотариальное оформление).

6. Обязательна государственная регистрация. Если сделка направлена на отчуждение одной стороной жилого помещения и соответственно приобретения его другой, то право собственности у приобретателя жилого помещения возникает с момента государственной регистрации сделки и (или) права. Одновременно с возникновением права собственности на приобретателя переходит риск случайной гибели или повреждения жилого помещения.

При отступлении от любого из названных условий сделка считается недействительной<sup>3</sup>.

**Купля-продажа жилых помещений.** Самой распространенной сделкой, направленной на отчуждение жилья, безусловно, является договор купли-продажи жилого помещения. По такому договору продавец обязуется передать в собственность покупателя квартиру или другое жилище, а

---

<sup>3</sup> Сделка, недействительная в силу признания ее таковой судом, признается оспоримой. Например, сделки, совершенные ограниченно дееспособными либо несовершеннолетними от 14 до 18 лет (ст. 175 и 176 ГК РФ), совершенные под влиянием насилия или угрозы (ст. 179 ГК РФ). Сделка, недействительная независимо от судебного решения, является ничтожной. Например, сделки, совершенные недееспособными либо не достигшими 14 лет (ст. 171 и 172 ГК РФ), сделки, совершенные без намерения создать соответствующие правовые последствия (п. 1 ст. 170 ГК РФ). ГК РФ в ст. 168 устанавливает принцип отнесения сделок к той или иной категории недействительности, если закон не указывает на оспоримость; сделки, не соответствующие закону или иным правовым актам, признаются ничтожными.

покупатель обязуется принять жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму.

ГК РФ требует соблюдения простой письменной формы заключения договора продажи путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550). В качестве сторон по данному договору могут выступать граждане, юридические лица и органы местного самоуправления. По общему правилу продавцом в договоре купли-продажи выступает собственник жилого помещения.

В тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, другая сторона на основании п. 3 ст. 551 ГК РФ вправе обратиться в суд за защитой своих прав. Суд при выяснении всех обстоятельств может вынести решение о государственной регистрации перехода права. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, вынуждена будет возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Договор обязательно должен содержать характеристику продаваемого жилого помещения: полный адрес, количество комнат, площадь помещения. Согласно ст. 555 Кодекса при отсутствии условия о цене договор купли-продажи жилого помещения считается незаключенным.

В целях более полной защиты прав покупателей независимо от того, юридическое это лицо или физическое, в ГК РФ (ст. 556) установлено правило, по которому передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. При этом, если иное не предусмотрено договором, обязательство передать жилище считается исполненным после вручения его покупателю и подписания соответствующего документа о передаче.

Важно отметить, что уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилья на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать жилое

помещение, а покупателя — его принять. Само по себе принятие покупателем жилого помещения, не соответствующего условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

При передаче жилого помещения, не соответствующего условиям договора, покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

1. соразмерного уменьшения покупной цены;
2. безвозмездного устранения недостатков жилого помещения в разумный срок;
3. возмещения своих расходов на устранение недостатков жилища.

В тех случаях, когда обнаружены существенные нарушения требований к качеству жилища (неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, либо выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки), покупатель вправе по своему выбору:

- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение денежной суммы;
- потребовать замены жилья ненадлежащего качества помещением, соответствующим договору.

Достаточно четко ГК РФ урегулировал отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости.

Из ст. 552 ГК РФ следует, что одновременно с передачей права собственности на жилище передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования. При этом виды прав на земельный участок могут быть различными:

1. если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды на соответствующий земельный участок.

2. если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец дома.

ГК РФ вводит специальную норму, устанавливающую особенности продажи жилых помещений, если в них проживают граждане, имеющие на это жилище самостоятельное право пользования. Например, когда происходит переход права собственности на жилое помещение, в котором остаются проживать члены семьи продавца, если они согласно ст. 292 ГК РФ и ст. 31 ЖК РФ сохраняют право пользования этим жилищем. Это возможно и при отчуждении жилого помещения, приобретенного по рентному договору, существенным условием которого было проживание отчуждателя на данной площади. В ст. 558 ГК РФ устанавливается, что существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования им после его приобретения покупателем (например, члены семьи собственника), является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

**Мена жилых помещений.** С расширением рынка недвижимости в жилищной сфере широкое распространение получил договор мены жилого помещения. В соответствии со ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность один товар в обмен на другой. По такому договору собственник жилого помещения может обменять принадлежащее ему жилище на любое имущество, которое не изъято из гражданского оборота. Например, на другое жилье, автомобиль, гараж, предприятие, ювелирное изделие, ценные бумаги и т.п.

Если происходит мена одного жилища на другое, то каждый участник договора должен обладать правом собственности на обмениваемое помещение, при этом каждый из участвующих в договоре считается продавцом жилого помещения, которое он передает, и покупателем жилища, которое он получает. В связи с этим договор мены имеет много общего с

договором купли-продажи. При мене жилье обменивается на какое-либо имущество (в данном случае — на жилье), а при купле-продаже жилое помещение также обменивается, только на специфическое имущество — деньги. Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется в большинстве своем по тем же правилам, что и по договору купли-продажи (предмет, форма, переход права собственности, права и обязанности сторон и т.п.).

Обмениваемые жилые помещения предполагаются равноценными. Вместе с тем ГК РФ предусматривает возможность заключения договора мены неравноценными товарами. В таких случаях сторона, обязанная передать помещение, цена которого ниже цены жилья, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать жилое помещение, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором (п. 2 ст. 568 ГК РФ).

**Обмен жилых помещений.** Договор обмена жилыми помещениями известен отечественному законодателю и исследователям права с 20-х гг. прошлого столетия. В настоящее время основная правовая регламентация договоров обмена содержится в актах жилищного законодательства: ЖК РФ и некоторых других актах, в том числе и принимаемых субъектами РФ. Вместе с тем общие положения гражданского законодательства о сделках, обязательствах и договорах распространяются и на договор обмена жилыми помещениями.

Действующий ЖК РФ содержит развернутую регламентацию обмена жилыми помещениями, Кодекс разрешает обмен только жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, т.е. субъектами договора обмена могут выступать только граждане, владеющие и пользующиеся жилыми помещениями в жилищном фонде социального использования.

В качестве участников такого обмена могут выступать наниматели жилых помещений, проживающие на основании договора социального найма в домах государственного и муниципального жилищных фондов, с

письменного согласия проживающих совместно с ними членов семьи, включая временно отсутствующих.

На основании ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

В соответствии с ч. 4 и 5 ст. 72 ЖК РФ обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия

принимаются в письменной форме и направляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников.

ЖК РФ предусматривает случаи запрета заключения договора обмена (ст. 73). Обмен жилыми помещениями не допускается, если к нанимателю жилого помещения предъявлен судебный иск, т.е. право на жилое помещение поставлено под сомнение. Это могут быть иски о признании ордера недействительным, о расторжении или изменении договора найма, о признании недействительными совершенных ранее обменов жилых помещений. В случае возникновения таких споров до разрешения судом вопроса о праве на жилое помещение договор не может быть заключен.

Запрещается обмен, если обмениваемое жилое помещение признано непригодным для проживания.

Не допускается обмен, если жилое помещение подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях, а также если жилое помещение грозит обвалом. В этих случаях решается вопрос о предоставлении гражданам, проживающим в таких жилых помещениях, другого благоустроенного жилья.

Запрещается обмен, если дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений. В случаях капитального ремонта без переустройства и перепланировки обмен допустим.

Не допускается обмен жилыми помещениями, если в связи с обменом в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Не допускается обмен служебного жилья и жилых помещений, имеющих режим общежития. Правовое положение служебного жилого помещения не позволяет производить обмен этих квартир, так как служебное жилье предоставляется для заселения граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать вблизи от места работы. Обмен привел бы к изменению режима служебного жилья. В качестве общежития жилое помещение предоставляется на период работы или учебы гражданина, поэтому обмен не допускается.

Порядок оформления обмена жилыми помещениями установлен в ст. 74 ЖК РФ. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями. Такой документ представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Согласие или отказ в даче такого согласия оформляются наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения.

Наймодатель, согласно ч. 4 ст. 74 ЖК РФ, вправе отказать в даче согласия на обмен жилыми помещениями только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ и ч. 5 ст. 72 ЖК РФ, содержащих требование о соблюдении учетной нормы общей площади на каждого вселяющегося в результате обмена члена семьи.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями может быть оспорен нанимателем и членами его семьи в судебном порядке.

При этом под заслуживающими внимания доводами и интересами лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении, которые должны учитываться судом при разрешении данных дел, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья, места работы, учебы и иных причин пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор об обмене возник между бывшими членами семьи, занимающими отдельную квартиру, несогласие одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, данные лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой.

Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями. Одновременно такой договор является основанием для заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Вышеуказанные расторжение и заключение договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через 10 рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления вышеназванных документов.

**При внешней схожести договоры обмена и мены жилья - это различные соглашения:**

1. При мене обе стороны (как физические, так и юридические лица) являются собственниками жилья. При обмене стороны всегда физические лица, при этом стороны являются сонанимателями жилых помещений в социальном жилищном фонде.

2. При мене стороны руководствуются ГК РФ, а при обмене наряду с ГК РФ отношения регламентируются ЖК РФ и нормативными актами, принимаемыми субъектами Федерации.

3. У данных сделок различен порядок оформления. Для меняющихся — письменное оформление договора мены и государственная регистрация перехода права собственности, для обменивающихся — оформление через орган местного самоуправления.

4. Для сторон договора мены не действует часть условий, при которых обмен не допускается по ЖК РФ.

5. По договору мены жилое помещение может быть обменено на любой объект, не изъятый из гражданского оборота, а обмен возможен только на другое жилое помещение.

**Дарение жилого помещения.** Как следует из ст. 572 ГК РФ, по договору дарения жилого помещения собственник безвозмездно передает или обязуется передать другому лицу жилище.

Необходимо иметь в виду, что если жилье передается при наличии встречной передачи вещи или права, то этот договор дарением не признается.

Как правило, дарение жилых помещений происходит между близкими людьми (родственниками, друзьями). Вместе с тем сторонами в договоре дарения могут выступать как физические, так и юридические лица. В качестве одаряемого может выступать Российская Федерация, ее субъекты, а также муниципальные образования.

Согласно ст. 573 ГК РФ одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершен в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В данном случае даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять жилище в дар.

В силу ст. 575 ГК РФ не допускается дарение жилых помещений:

- от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
- работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
- государственным служащим и служащим органов местного самоуправления в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
- в отношениях между коммерческими организациями.

Юридические лица, которым принадлежит жилище на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, могут подарить жилое помещение только с согласия собственника.

В исключительных случаях закон дает возможность дарителю отказаться от исполнения договора дарения либо вообще отменить дарение.

В первом случае отказаться от договора можно, когда имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня жизни.

Второй случай отмены дарения регулируется ст. 578 ГК РФ, где указано, что даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, на жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

Кроме того, даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

Договором может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

При отмене дарения одаряемый обязан возвратить подаренное жилье, если оно сохранилось в натуре к моменту отмены дарения, т.е. жилище сохранило свое прежнее состояние.

Согласно ст. 580 ГК РФ вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель, хотя и знал о них, не предупредил о них одаряемого.

ГК РФ предусматривает такой вид дарения как пожертвование. Согласно ст. 582 Кодекса пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях. При дарении жилища эта цель не должна противоречить функциональному назначению жилых помещений — проживанию граждан. Нельзя дарить жилье с условием размещения в нем промышленного производства.

Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные, воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, благотворительные, научные и учебные учреждения, фонды, музеи и другие учреждения культуры, общественные и религиозные организации, а также Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования. При этом на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

Следует обратить внимание на то, что пожертвование жилища гражданину должно быть (а юридическим лицам может быть) обусловлено жертвователем использованием его по определенному назначению, например с условием передачи его под семейный детский дом. При отсутствии какого-либо условия пожертвование жилого помещения гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества.

Организация, принимающая жилое помещение в качестве пожертвования, должна вести обособленный учет всех операций по его использованию.

В тех случаях, когда использование пожертвованного жилого помещения в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина-жертвователя или ликвидации юридического лица-жертвователя — по решению суда. Использование пожертвованного жилища не в соответствии с указанным назначением или изменение этого назначения дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

**Договор ренты.** ГК РФ в гл. 33 устанавливает возможность собственникам произвести отчуждение имущества под выплату ренты либо за пожизненное содержание с иждивением. По такому соглашению собственник имеет право передать другому лицу в собственность имущество, а последний в обмен на имущество будет выплачивать бывшему собственнику ренту в виде денежной суммы либо иного содержания. Договориться при этом можно об осуществлении выплат как бессрочно, так и пожизненно. Отсюда деление рентного договора на постоянную (бессрочную) и пожизненную ренту.

Как следует из ст. 586 ГК РФ, в случае отчуждения (например, продажи) жилого помещения лицом, приобретшим его по рентному договору, обязательства ренты переходят на нового собственника жилья. При этом лицо, передавшее такое жилье, несет субсидиарную с отчуждателем ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

Нельзя не обратить внимание на то, что в целях обеспечения исполнения выплаты рентных платежей ГК РФ устанавливает правило, по которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное жилье,

т.е. в данном случае право залога возникает не в силу договора, а в силу закона.

В качестве ответственности за просрочку выплаты ренты закон указывает на обязанность плательщика выплатить проценты, размер которых устанавливается договором. В тех случаях, когда процент не оговорен, он определяется учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства.

Наряду с государственной регистрацией соглашения, в отличие от иных способов возникновения права собственности на жилище, закон требует обязательного нотариального удостоверения договора.

Рассматривая субъектный состав участников договора постоянной ренты, следует указать на то, что если по отношению к плательщикам ренты закон не содержит каких-либо ограничений, то применительно к получателям постоянной ренты таковыми могут выступать только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует цели их деятельности, закрепляемой в их учредительных документах. В частности, не могут быть получателями ренты учреждения, финансируемые собственником, уже в силу того, что им запрещено распоряжаться имуществом, приобретенным по смете<sup>4</sup>.

Необходимо иметь в виду, что права получателя ренты могут переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором. Кроме того, они (права) могут передаваться путем уступки требования.

Выплата постоянной ренты устанавливается договором в рублях. Между тем в договоре может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

---

<sup>4</sup> См.: Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст. Комментарии. Алфавитно-предметный указатель. С. 320.

Закон защищает получателя ренты тем, что размер выплачиваемой ренты автоматически увеличивается пропорционально повышению установленного законом минимального размера оплаты труда. Постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Следует отметить, что правила, касающиеся увеличения размеров и сроков выплат, могут изменяться договором.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. В таком случае отказ заявляется плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором. Стороны договора могут предусмотреть, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора.

ГК РФ (ст. 593) предусматривает случаи выкупа постоянной ренты по требованию получателя ренты:

во-первых, если плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

во-вторых, если плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;

в-третьих, если плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

в-четвертых, если жилое помещение, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами.

Требование получателя ренты о выкупе постоянной ренты может быть предусмотрено и в других случаях, определенных договором. Выкуп постоянной ренты производится по цене, также определенной договором.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому жилище передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена жилого помещения, которая обычно взимается за аналогичное жилье при сходных обстоятельствах в том же населенном пункте. При возникновении разногласий такая аналогичность подтверждается актом оценки жилого помещения, составляемым профессиональным оценщиком недвижимого имущества.

В отличие от постоянной ренты пожизненная рента устанавливается на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты, как правило, считаются равными. Например, супруги передали по рентному договору принадлежащее им на праве совместной собственности жилое помещение. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство ренты прекращается.

Если сроки пожизненной ренты не установлены договором, то пожизненная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца.

Согласно ст. 599 ГК РФ при существенном нарушении договора плательщиком получатель ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Если под выплату пожизненной ренты жилое помещение отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора потребовать возврата этого жилья с зачетом его стоимости в счет выкупной цены.

В силу ст. 600 ГК РФ случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты.

Разновидностью пожизненной ренты является договор пожизненного содержания с иждивением. По сравнению с пожизненной рентой договор пожизненного содержания с иждивением обладает значительной спецификой. В частности, плательщик ренты по договору обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Предоставленное содержание с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.

Стороны договора пожизненного содержания с иждивением вправе предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

На основании ст. 33 и 34 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и гражданином.

ГК РФ указывает на ограничения распоряжения имуществом, переданным плательщику ренты в обеспечение пожизненного содержания. Как следует из ст. 604 ГК РФ, плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять такое жилое помещение только с предварительного согласия получателя ренты.

Следует упомянуть и об основаниях прекращения пожизненного содержания с иждивением. К ним ГК РФ относит как смерть получателя ренты, так и существенное нарушение плательщиком ренты своих обязательств.

В последнем случае получатель ренты вправе потребовать выплаты ему выкупной цены либо возврата жилого помещения, переданного в обеспечение пожизненного содержания, т.е. перехода права собственности на жилище к получателю ренты. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

**Наследование жилых помещений.** Одним из самых распространенных оснований возникновения права собственности граждан является наследование. Конституция РФ в гл. 2, посвященной правам и свободам человека и гражданина, указывает на то, что «право наследования гарантируется» (ч. 4 ст. 35). В части первой ГК РФ (п. 2 ст. 218) устанавливается, что в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Согласно ч. 1 ст. 1111 ГК РФ наследование осуществляется по завещанию или по закону.

Наследство по действующему законодательству открывается в двух случаях: со смертью наследодателя<sup>5</sup>; в случае объявления гражданина умершим<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Сам факт смерти наследодателя документально подтверждается свидетельством о смерти. Такое свидетельство выдается органами записи актов гражданского состояния.

Согласно ст. 1115 ГК РФ местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя. Если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории Российской Федерации, неизвестно или находится за ее пределами, местом открытия наследства в Российской Федерации признается место нахождения такого наследственного имущества. Если указанное наследство расположено в разных местах, местом открытия наследства является место нахождения входящего в его состав недвижимого имущества или его наиболее ценной части, а при отсутствии недвижимого имущества — место нахождения движимого имущества или его наиболее ценной части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости.

В соответствии со ст. 20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов.

В случае неправильного определения места открытия наследства возможна ситуация, при которой будет заведено несколько наследственных дел у разных нотариусов в отношении имущества одного наследодателя, что почти неизбежно может повлечь нарушение прав и законных интересов отдельных наследников.

ГК РФ называет лиц, которые могут быть наследниками. Согласно ст. 1116 Кодекса к наследованию могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства.

---

<sup>6</sup> Согласно ст. 45 ГК РФ гражданин может быть объявлен судом умершим, если в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания в течение пяти лет, а если он пропал без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая, — в течение шести месяцев. Военнослужащий или иной гражданин, пропавший без вести в связи с военными действиями, может быть объявлен судом умершим не ранее чем по истечении двух лет со дня окончания военных действий. Днем смерти гражданина, объявленного умершим, считается день вступления в законную силу соответствующего решения суда. В случае объявления умершим гражданина, пропавшего без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определенного несчастного случая, суд может признать днем смерти этого гражданина день его предполагаемой гибели.

Российская Федерация может быть наследником по завещанию, а также по закону.

Юридические лица, субъекты Федерации, муниципальные образования, иностранные и международные организации также могут выступать в качестве наследников, однако такая возможность ограничена только волеизъявлением наследодателя путем составления завещания.

Статьей 1117 ГК РФ определен круг граждан, которые не имеют права на получение наследства (недостойные наследники). К их числу Кодекс относит:

1. граждан, которые своими противоправными действиями, направленными против наследодателя, кого-либо из наследников или против осуществления последней воли наследодателя, выраженной в завещании, способствовали или пытались способствовать призванию их самих или других лиц к наследованию либо способствовали или пытались способствовать увеличению причитающейся им или другим лицам доли наследства, если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке. Однако граждане, которым наследодатель после утраты ими права наследования завещал имущество, вправе наследовать это имущество (см. п. 1 ст. 1117). В последнем случае речь идет о предоставлении Кодексом завещателю права «простить» недостойных наследников, составив в их пользу завещание уже после совершения ими указанных противоправных действий<sup>7</sup>.

Противоправные действия должны быть подтверждены приговором суда, вступившим в законную силу.

Важно отметить, что не признаются недостойными наследниками лица, совершившие общественно опасные деяния в состоянии невменяемости, поскольку при этом они были лишены возможности отдавать себе отчет в своих действиях или руководить ими. В данном случае судом выносятся не

---

<sup>7</sup> См.: Звеков В.П., Маковский А.Л., Шилов О.Ю. Вводный комментарий к проекту части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации // Гражданский кодекс России. Часть третья: Проект. Наследственное право. Международное частное право. Текст. Вводный комментарий. М.: Статут, 2001. С. 26.

приговор, а определение суда об освобождении лица от уголовной ответственности.

Какого-либо специального решения суда о признании наследника недостойным не требуется. При наличии приговора суда о признании наследника виновным в совершении умышленного преступления, повлекшего смерть наследодателя, этот вопрос решает нотариус.

Противоправные действия, направленные против осуществления воли наследодателя, выраженной в завещании, могут заключаться в составлении фиктивного завещания, сокрытии подлинного завещания, понуждении завещателя к составлению завещания в пользу конкретного лица либо завещания с завещательным отказом, понуждении кого-либо из наследников по завещанию отказаться от наследства, а отказополучателей — от завещательного отказа и т.п. В данном случае вопрос о признании наследника недостойным решается судом;

2. родителей после детей, в отношении которых они были лишены родительских прав и не восстановлены в этих правах на момент открытия наследства (ч. 2 п. 1 ст. 1117).

Отдельного решения суда о признании наследника не имеющим права наследовать при наличии названного основания не требуется. Если нотариусу представлено решение суда о лишении наследника родительских прав в отношении наследодателя и не имеется доказательств того, что он восстановлен в этих правах к моменту открытия наследства, нотариус может решить вопрос о признании наследника недостойным самостоятельно, отказав ему в выдаче свидетельства о праве на наследство.

При несогласии с таким решением заинтересованный наследник вправе обжаловать постановление нотариуса об отказе в совершении нотариального действия в судебном порядке.

3. граждан, злостно уклонявшихся от лежавших на них в силу закона обязанностей по содержанию наследодателя (п. 2 ст. 1117).

Следует иметь в виду, что факт злостного уклонения наследников от исполнения своих обязанностей по содержанию наследодателя как основание для отстранения гражданина от наследования должен быть установлен только в судебном порядке.

В тех случаях, когда недостойный наследник все-таки получил имущество из состава наследства, он обязан возвратить его достойным наследникам, при отказе заинтересованным лицам следует обратиться в суд.

Закон предоставляет гражданину право завещать свое имущество, в том числе и жилье или его часть, одному или нескольким лицам. Жилое помещение может быть завещано и юридическим лицам, Российской Федерации, ее субъектам, а также городам и иным муниципальным образованиям.

Поскольку завещание есть волевой акт, то составлять его может только полностью дееспособное лицо. В связи с тем что завещание реализуется после смерти, необходимо, чтобы оно было четким в смысле состава наследников и судьбы имущества. Именно поэтому закон строго требует, чтобы завещание было составлено в письменной форме, подписано и, как правило, нотариально удостоверено.

Предметами завещания являются имущество, принадлежащее завещателю на праве собственности, не изъятое из гражданского оборота, а также имущественные и некоторые неимущественные его права. Не могут быть предметом завещания такие права, которые завещатель при жизни не мог передать другим лицам (например, право на получение алиментов).

Завещанное имущество может являться предметом наследования только в том случае, если к моменту открытия наследства оно принадлежало наследодателю на праве собственности. Исключение составляет лишь жилое помещение, которое наследник решил приватизировать и подал соответствующее заявление в приватизационные органы. При составлении завещания не требуется представления завещателем правоустанавливающих документов на имущество, являющееся предметом завещания. Поэтому

нотариус может удостоверить, к примеру, завещание на имущество, которое завещатель только собирается приобрести.

В соответствии со ст. 1137 ГК РФ завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ). При этом завещательный отказ должен быть установлен в завещании. Содержание завещания может исчерпываться завещательным отказом.

Предметом завещательного отказа могут быть: передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства; передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права; приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества; выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т.п.

В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.

При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

Развивая вышеназванную норму, действующий ЖК РФ в ст. 33 указывает на то, что гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на определенный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником этого жилого помещения. По истечении

установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у гражданина прекращается.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования этим жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином.

Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Следует иметь в виду, что завещатель вправе в любое время отменить или изменить сделанное им завещание. Это возможно либо путем составления нового завещания, либо путем подачи заявления об отмене завещания.

Завещание, составленное позднее, отменяет ранее составленное полностью или в части, в которой оно противоречит завещанию, составленному позднее. Если позднее составленное завещание только дополняет предыдущее (например, в первом завещании предметом его был дом, а во втором — квартира), то ранее сделанное завещание не считается измененным или отмененным.

Необходимо подчеркнуть, что отмена завещания путем составления нового завещания окончательна и безвозвратна. Завещание, полностью отмененное позднее составленным завещанием, не восстанавливается, даже если позднее составленное завещание впоследствии отменено путем подачи об этом заявления (уведомления).

В случаях, когда завещания нет или в нем наследодатель в отношении жилого помещения не указал конкретно, кто из наследников какие комнаты приобретает, комнаты передаются в собственность в соответствии с долей

наследников, но так, чтобы у каждого из них было не менее одной изолированной комнаты. Не допускается право собственности на часть комнаты. Если комната или комнаты по стоимости больше, чем доля, то наследник предоставляет другим наследникам денежную или иную компенсацию. Если комната меньше стоимости доли, то компенсация соответственно выплачивается ему. Споры между наследниками разрешаются в судебном порядке.

Наследование по закону происходит, когда нет завещания или когда завещана только часть имущества. Следует иметь в виду, что наследниками по закону могут быть граждане, находящиеся в живых к моменту смерти наследодателя, а также дети наследодателя, родившиеся после его смерти.

Часть третья ГК РФ устанавливает восемь очередей наследников по закону<sup>8</sup>.

Наследственное имущество делится поровну между наследниками призываемой очереди. Исключением из этого правила является наследование по праву представления<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> На основании ст. 1142 ГК РФ в первую очередь наследуют дети, супруг и родители умершего, а также ребенок умершего, родившийся после его смерти. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления. Наследниками второй очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери (ст. 1143 ГК РФ). Наследниками третьей очереди в соответствии со ст. 1145 ГК РФ являются братья и сестры родителей умершего (дяди и тети наследодателя). Наследниками четвертой очереди в соответствии с п. 2 ст. 1145 ГК РФ являются прадедушки и прабабушки умершего как со стороны дедушки, так и со стороны бабушки наследодателя. Так же как и наследники третьей очереди, прадедушки и прабабушки получили возможность быть призванными к наследованию с 17 мая 2001 г. Круг наследников пятой, шестой и седьмой очередей установлен п. 2 и 3 ст. 1145 ГК РФ. Они призываются тогда, когда нет наследников предшествующих очередей. В качестве наследников пятой очереди призываются к наследованию родственники четвертой степени родства — дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки). В качестве наследников шестой очереди призываются к наследованию родственники пятой степени родства — дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети). Если нет наследников предшествующих очередей, в качестве наследников седьмой очереди по закону к наследованию призываются пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя.

<sup>9</sup> Если к наследованию призваны братья и сестры наследодателя как наследники второй очереди и при этом кто-либо из них умер ранее наследодателя, в соответствии с п. 2 ст. 1143 ГК РФ наступает наследование по праву представления: дети братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) являются наследниками по закону, если ко времени открытия наследства нет в живых того из их родителей, который был бы наследником. Племянники и племянницы наследодателя наследуют поровну в той доле, которая причиталась бы при наследовании по закону их умершему родителю. Отказ от наследства наследников по закону либо завещанию в пользу племянников наследодателя допустим в том случае, если племянники могут быть призваны к наследованию по закону в порядке представления или по завещанию.

На основании п. 1 ст. 1148 ГК РФ граждане, относящиеся к числу наследников по закону, нетрудоспособные к моменту открытия наследства, но не входящие в круг наследников той очереди, которая призывается к наследованию, наследуют по закону вместе с наследниками этой очереди, если не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении, независимо от того, проживали они совместно с наследодателем или нет.

К числу наследников по закону относятся нетрудоспособные лица, состоявшие на иждивении умершего не менее одного года до его смерти. При наличии других наследников они наследуют наравне с наследниками той очереди, которая призывается к наследованию, при отсутствии таковых они наследуют самостоятельно в качестве наследников восьмой очереди.

В тех случаях, когда отсутствуют наследники по закону и по завещанию, имущество умершего переходит в собственность Российской Федерации. Такое имущество именуется выморочным. Исключением из общего правила являются выморочные жилые помещения<sup>10</sup>. В частности, в соответствии с п. 2 ст. 1151 Кодекса выморочное имущество в виде расположенного на территории Российской Федерации жилого помещения переходит в порядке наследования по закону в собственность муниципального образования, в котором данное жилое помещение расположено, а если оно расположено в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве или Санкт-Петербурге — в собственность такого субъекта Федерации. Данное жилое помещение включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.

Для приобретения жилого помещения в порядке наследования наследник должен совершить юридически значимое действие — принять наследство. Принятие наследства — это односторонняя сделка, которая может быть совершена только полностью дееспособным лицом.

---

<sup>10</sup> Данное исключение появилось уже после введения в действие части третьей ГК РФ, после принятия Федерального закона от 29 ноября 2007 г. № 281-ФЗ «О внесении изменений в часть третью Гражданского кодекса Российской Федерации»// «Собрание законодательства РФ», 03.12.2007, №49, ст.6042.

Принятие наследства может быть осуществлено одним из двух способов:

- формально, т.е. путем подачи нотариусу заявления о принятии наследства;
- фактически, т.е. путем вступления во владение жилищем, сопровождающееся любыми действиями по управлению и пользованию им.

Принятие наследства любым из названных способов должно быть произведено в течение шести месяцев со дня открытия наследства.

Подпись наследника на заявлении о принятии наследства должна быть засвидетельствована нотариально, за исключением случаев личной явки наследника к нотариусу. В этом случае нотариус устанавливает личность наследника и проверяет подлинность его подписи, о чем делает отметку на заявлении с указанием наименования документа, удостоверяющего личность, и реквизитов этого документа.

Согласно ст. 1175 ГК РФ наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. При этом каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Кредиторы наследодателя вправе предъявить свои требования к принявшим наследство наследникам в пределах сроков исковой давности, установленных для соответствующих требований. До принятия наследства требования кредиторов могут быть предъявлены к исполнителю завещания или к наследственному имуществу. В последнем случае суд приостанавливает рассмотрение дела до принятия наследства наследниками или перехода выморочного имущества в порядке наследования к Российской Федерации. При предъявлении требований кредиторами наследодателя срок исковой давности, установленный для соответствующих требований, не подлежит перерыву, приостановлению и восстановлению.

Кредиторы наследодателя вправе предъявить свои претензии:

- до принятия наследниками наследства — к исполнителю завеща-

ния либо к наследственному имуществу;

— после принятия наследниками наследства — к принявшим наследство наследникам.

Особенности наследования приватизированных жилых помещений. На основании Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения социального использования в государственном и муниципальном жилищных фондах могут быть приватизированы гражданами, в них проживающими. При этом жилище может быть приобретено в собственность одного гражданина (индивидуальную) либо в собственность нескольких граждан (общую).

Наследование приватизированных жилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности, осуществляется в общем порядке. При этом переход права собственности на жилое помещение не зависит от того, проживает кто-либо на данной площади или нет. Другое дело, что жилище может быть обременено правами граждан, имеющих право пользоваться жилым помещением (члены семьи бывшего собственника, пожизненные пользователи и некоторые другие). В таком случае наследник обязан не препятствовать осуществлению права пользования.

Приватизация жилого помещения в долевую собственность означает, что все ее участники имеют определенные доли. Как правило, доли указаны в договоре, если же доли не указаны, то они признаются равными.

И еще на одну особенность наследования приватизированных жилых помещений следует обратить внимание, точнее, даже не приватизированных, а находящихся в процессе приватизации. Речь идет о случаях, когда граждане подали заявления на приватизацию жилых помещений, но до оформления и государственной регистрации умерли.

Пленум Верховного Суда РФ в постановлении от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»» отметил, что если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для

этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием для отказа в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Особенности наследования жилых помещений в кооперативных домах. На основании п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного или жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на занимаемое ими жилое помещение.

При этом государственная регистрация имеет лишь правоподтверждающее значение. Поэтому независимо от того, была ли осуществлена государственная регистрация, есть ли документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, после смерти члена ЖСК, выплатившего паевой взнос, жилище наследуется в общем порядке.

Наследники умершего члена кооператива наряду с паем умершего члена кооператива приобретают право быть принятыми в члены соответствующего кооператива, и им не может быть отказано в приеме. Если пай переходит к нескольким наследникам, то вопрос решается самими наследниками, а в случае спора — судом.