

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС

# Приватизация и право пользования

**При продаже собственником принадлежащего ему жилого помещения иному лицу сохраняется ли право пользования этим помещением за бывшим членом семьи собственника, который ранее реализовал свое право на приватизацию другого жилого помещения, а затем вселился в новое жилое помещение и в момент его приватизации имел равное с остальными, проживающими в нем, право пользования этим помещением и дал своё согласие на его приватизацию? Применяются ли к указанным лицам положения статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»?**



нолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных названным законом, иными нормативными актами РФ.

Приватизация жилого помещения возможна только при обязательном согласии на приватизацию всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, в том числе бывших членов семьи нанимателя (часть 4 статьи 69 ЖК РФ). Данная норма права не устанавливает каких-либо исключений для проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе и для тех, кто ранее участвовал в приватизации другого жилого помещения.

Следовательно, при прекращении семейных отношений с собственником приватизированного жилого помещения за бывшим членом семьи собственника, реализовавшим своё право на бесплатную приватизацию, сохраняется право пользования приватизированным жилым помещением, так как на приватизацию этого жилого помещения необходимо было его согласие. Данное право пользования жилым помещением сохраняется за бывшим членом семьи собственника и при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу.

Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 292 ГК РФ).

В соответствии со статьей 19 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в

действие Жилищного кодекса РФ» действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если

иное не установлено законом или договором.

Согласно статье 2 Закона № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» граждане, занимающие жилые помещения на условиях договора социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, вправе с согласия всех совместно проживающих совершенно-

## Приватизировать комнату в общежитии можно

**Отказ гражданину в приватизации занимаемого жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, на том основании, что ранее это жилое помещение использовалось как общежитие, признан незаконным. Так кратко звучит суть определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ.**



Поводом для разбирательства послужило обращение в суд вышестоящей инстанции жительницы города Белгорода. Здание, в котором истица проживает уже более 30 лет, было принято в эксплуатацию в 1957 году и использовалось как общежитие. А в мае 2005 года в приватизации занимаемого жилого помещения (комнаты) ей было отказано.

Тогда женщина обратилась в суд с иском к муниципальному предприятию и администрации города Белгорода о признании решения об отказе в приватизации жилого помещения незаконным, признании права на участие в приватизации жилищного фонда. Однако все состоявшиеся по делу решения суда были не в пользу истицы. С надзорной жалобой она обратилась в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного суда РФ с просьбой отменить ранее вынесенные судебные постановления.

В своем определении судьи ВС РФ указали, что при рассмотрении данного дела судами первой, кассационной и надзорной инстанций были допущены существенные нарушения

норм материального права.

Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что дом, в котором проживает истица, был построен в 1957 году и использовался как общежитие. В 1996 году постановлением главы администрации Белгородской области (а в 1997 году — постановлением главы города) общежитие было передано в муниципальную собственность города Белгорода. Затем постановлением главы города на соответствующее муниципальное унитарное предприятие администрации города Белгорода была возложена обязанность по заключению с жильцами этого дома договоров социального найма жилого помещения. Фактически передача дома в муниципальную собственность города Белгорода была осуществлена в марте 2004 года. Однако дом не был исключен из специализированного жилищного фонда, и при его заселении муниципальное предприятие продолжало применять Положение о порядке предоставления мест в муниципальных общежитиях города Белгорода. Таким образом, суд первой ин-

станции счел, что дом, в котором проживает истица, не утратил статуса общежития, решение о присвоении ему статуса жилого дома не принято.

Однако Верховный суд признал, что данный вывод основан на неправильном толковании Закона.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ признала неправомерными ссылки администрации города Белгорода на то, что решением Белгородского городского Совета депутатов названное здание включено в список муниципальных общежитий, подлежащих реконструкции, и истица в случае оплаты ею 50 % стоимости реконструкции может получить вышеуказанное жилое помещение в собственность.

Статьей 1 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрена бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Исходя из названной нормы истица имеет право на приватизацию занимаемой ею комнаты.

**Возможно ли взыскание кредитной задолженности в случае смерти должника с поручителя (который по договору с кредитной организацией несет солидарную ответственность с должником в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения им обязательства по погашению кредита, а также несет ответственность за любого нового должника), если есть наследники должника и наследственное имущество? Если нет наследственного имущества?**

## О кредите, поручителях и наследниках

В силу статей 361 и 363 Гражданского кодекса РФ по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательств полностью или частично. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Согласно статье 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Статьей 1175 ГК РФ установлено, что наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества. Кредиторы наследодателя вправе предъявить свои требования к принявшим наследство наследникам. До принятия наследства требования кредиторов могут быть предъявлены к наследственному имуществу.



Таким образом, наследник должника при условии принятия им наследства становится должником перед кредитором в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Если в договоре поручительства содержится условие о согласии поручителя отвечать за любого нового должника, поручитель становится ответственным за исполнение наследником обязательства (пункт 2 статьи 367 ГК РФ).

Обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает (пункт 1 статьи 416 ГК РФ).

Поскольку в силу закона наследник отвечает по

долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества (статья 1175 ГК РФ), то при отсутствии или недостаточности наследственного имущества кредитное обязательство прекращается невозможностью исполнения соответственно полностью или в недостающей части наследственного имущества.

В случае смерти должника и при наличии наследников и наследственного имущества взыскание кредитной задолженности возможно с поручителя в пределах стоимости наследственного имущества (если в договоре поручителя с кредитной организацией поручитель дал кредитору согласие отвечать за нового должника).