

В. К. Вараксин¹✉

Сохранение прав третьих лиц на пользование жилым помещением при смене собственника

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: varaksin.v@list.ru

Аннотация. В статье на основе анализа законодательства рассматриваются случаи, когда третьи лица, не смотря на смену собственника жилого помещения, сохраняют за собой права пользования этим объектом недвижимости.

Ключевые слова: завещательный отказ, отказ от приватизации, договор дарения, переход права собственности, жилое помещение

V. K. Varaksin¹✉

Preservation of the Rights of Third Parties to Use Residential Premises in the Event of a Change of Ownership

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: varaksin.v@list.ru

Abstract. Based on the analysis of legislation, the article examines cases when third parties, despite the change of ownership of residential premises, retain the rights to use this real estate object.

Keywords: testamentary refusal, refusal of privatization, donation agreement, transfer of ownership, residential premises

Введение

Сделки, ранее заключенные в отношении жилого помещения, могут повлечь за собой последствия, которые будут сохраняться и при перемене собственника имущества. Смена собственника жилого помещения в ряде случаев не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением в силу того, что ранее в отношении объекта недвижимости имели место завещательный отказ, отказ от приватизации, право пользование предусмотрено договором дарения.

Методы и материалы

По общему правилу в соответствии с пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении собственника жилого помещения возникает основание для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника. Однако, в силу ранее заключенных в отношении объекта недвижимости сделок и возникших в их результате прав, данное

правило не применимо и изменение собственника не является основанием для прекращения прав пользования жилым помещением.

К числу таких сделок можно отнести:

- наследование данного объекта недвижимости по завещанию, в котором предусмотрено наличие завещательного отказа;
- приватизация данного объекта недвижимости при наличии лиц, отказавшихся от приватизации;
- дарение данного объекта недвижимости при условии, что договор дарения содержал условие о сохранении прав пользования у бывшего собственника.

Понятие завещательного отказа приведено в параграфе первом части первой статьи 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с данной статьей завещательный отказ это – обязанность имущественного характера в пользу одного лица или некоторого круга лиц (отказополучателей), которую завещатель может возложить на наследника или наследников, которые будут должны исполнить ее за счет унаследованных средств.

Параграф второй части второй статьи 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации наделяет наследодателя правом в порядке завещательного отказа возложить на наследника или наследников обязанность предоставить иному лицу на период его жизни или иной другой срок право пользования унаследованной жилой недвижимостью или его частью.

По Закону Российской Федерации от 4 апреля 1991 года №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» наниматели жилого помещения по договору социального найма вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, при этом имеется возможность у проживающих в помещении членов семьи отказаться от вступления в права собственности в пользу другого участвующего в приватизации лица, данный отказ при этом порождает у отказавшегося лица право бессрочного пользования этим помещением.

Статья 572 Гражданского кодекса Российской Федерации вводит понятие договора дарения, в соответствии с которой договор дарения – это договор, по которому даритель обязуется безвозмездно передать имуществу одаряемому. Существенным условием такого договора является безвозмездность. Тем не менее Гражданский кодекс Российской Федерации не исключают права сторон договора дарения предусмотреть в нем условие о сохранении за дарителем права пользования жилым помещением. Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит запрета на включение указанного условия в договор дарения.

Результаты

Проанализировав параграф третий части второй статьи 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации, можно заключить, что переход права собственности на недвижимое имущество, которое было ранее унаследовано и по которому имелся завещательный отказ, по которому у третьего лица возникло право пользования данной недвижимостью не является основанием прекращения такого права пользования.

Дополняет вышеуказанную норму часть первая статьи 33 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой гражданин, получивший право пользования жилой недвижимостью по завещательному отказу, пользуется ею наравне с собственником, по истечении срока, предусмотренного завещательным отказом, право пользования у такого гражданина прекращается.

Также часть третья статьи 33 Жилищного кодекса Российской Федерации дает право гражданину, пользующемуся жилой недвижимостью на основании завещательного отказа, требовать государственной регистрации такого права пользования.

Пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяется в случаях, если право пользование на жилое помещение возникло у гражданина при отказе от приватизации так как в этом случае, предоставляя согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, при отсутствии которого она была бы невозможна, данное лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу.

Договор дарения может содержать пункт о сохранении за предыдущим собственником пожизненного права пользования жилым помещением, что не противоречит статье 572 Гражданского кодекса Российской Федерации, если такое право на момент заключения договора дарения уже имелось, то данное условие нельзя считать встречным обязательством. При последующем изменении собственника данной жилой недвижимости право пользования предусмотренное договором дарения сохраняется и не может быть прекращено.

Заключение

Таким образом, на основании положений Гражданского и Жилищного кодексов можно заключить, что лицо, получившее на основании завещательного отказа право пожизненного пользования жилым помещением, сохраняет его и при переходе прав собственности на данный объект недвижимости к новому владельцу и не может быть выселен.

Переход права собственности на жилое помещение не влечет прекращения права пользования жилым помещением, которое было получено в результате отказа от приватизации.

При последующем изменении собственника данной жилой недвижимости право пользования предусмотренное договором дарения сохраняется и не может быть прекращено.

Перед заключением сделки по купле-продаже недвижимости необходимо провести исследование приобретаемого объекта, поскольку его обременения, возникшие в силу предыдущих сделок с ним, могут сильно повлиять на возможность его использования. Нужно для проведения более полного правового анализа сделки и осознания всех последствий сделки, принятия решения о вступлении в сделку или об отказе от нее изучить возможность наличия лиц, которые

имеют права на пожизненное пользование жилым помещением и данные права не могут быть прекращены в силу смены собственника.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья, четвертая: офиц. текст URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 05.11.2025).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации.: офиц. текст URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения 05.11.2025).
3. Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 189-ФЗ.: офиц. текст URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/ (дата обращения 05.11.2025).
4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 № 1541-1.: офиц. текст URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/ (дата обращения 05.11.2025).
5. Гражданское право : учеб. : в 4 т. / под ред. Е.А. Суханова. М., 2004. Т. 1.
6. Гражданское право : учеб. : в 4 т. / под ред. Е.А. Суханова. М., 2004. Т. 2.
7. Груздев В.В. Гражданско-правовая защита: теория и практика. М., 2015.
8. Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Эксмо, 2010. Часть первая. 543 с.
9. Ходырева Е.А. Право наследования в гражданском праве России. - Москва : Статут, 2022. - 386 с.
10. Научно-практический комментарий к ГК РФ части первой / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Ма-леиной. - М., 2011.

© В. К. Вараксин, 2026