Проблемы правового регулирования в сфере финансов

ПРОБЛЕМА «ВЕЧНЫХ» ЖИЛЬЦОВ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Видзяйло Юлия Александровна
Финансовый университет, Москва, Россия
E-mail: julialion@bk.ru

Собственное жилье для современных граждан является одной из главных ценностей. Граждане, которые жилья не имеют, стараются использовать все свои возможности и финансовые средства, чтобы приобрести его. Собственники жилых помещений, стремясь улучшить жилищные условия или решить какие-либо проблемы, продают имеющееся жилье и приобретают взамен другое. Поэтому число сделок по купле-продаже жилых помещений постоянно растет.

Сделки на вторичном рынке жилья всегда сопряжены с огромными рисками. Притом такие риски ложатся в основном на покупателя.

Одна из опасностей, подстерегающих человека, приобретающего жилой дом, квартиру или комнату - это так называемые «вечные» жильцы. Под ними следует понимать лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением даже после перехода права собственности на него к другому лицу.

Такими «вечными» жильцами являются бывшие члены семьи собственника жилого помещения, имевшие равные с ним права на предоставленное жилое помещение и отказавшиеся от участия в приватизации жилья; отказополучатели, пользующиеся жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу; получатели ренты на основании договора пожизненного содержания с иждивением и так далее.

Если бы покупатель жилого помещения был осведомлен о наличии прав таких лиц на приобретаемую недвижимость, он вряд ли бы согласился на совершение сделки. Проблема состоит как раз в том, что на момент покупки жилого помещения покупатель может об этом не знать.

Казалось бы, закон защищает покупателей, указывая, что перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование этим помещением является существенным условием договора. Иными словами, если в договоре перечень таких лиц отсутствует, то договор считается незаключенным.

Значит, покупатель должен вернуть жилое помещение продавцу, а себе вправе возвратить уплаченную по договору сумму. Другое дело, что на практике сделать это практически невозможно, даже через суд, если продавец переданные покупателем деньги уже истратил.

Поэтому полагаем, что в целях защиты прав покупателей необходимо принять превентивные меры, а именно: обеспечить осведомленность покупателя жилого помещения о существовании обременений приобретаемой недвижимости.

Ведь сегодня права многих из перечисленных категорий лиц, являясь по сути ограниченными вещными правами, обременением вещи, не зафиксированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На наш взгляд, с целях защиты покупателей, приобретающих жилье на вторичном рынке, сведения о правах лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после приобретения его покупателем, должны отражаться в Едином государственном реест-

ре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Источники и литература

1) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. – 29.01.1996. – № 5. – ст. 410.
2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // СЗ РФ. – 03.12.2001. – № 49. – ст. 4552.
3) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – ст. 14.
4) Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – ст. 15.
5) Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 28.07.1997. – № 30. – ст. 3594.