

Возможно ли «аннулировать» или оспорить договор купли-продажи квартиры, если после покупки выяснилось, что в ней остаются зарегистрированными бывшие хозяева, находящиеся на территории Украины

1. Краткая постановка вопроса

Законодательство РФ не знает конструкции «аннулирование договора»: юридически речь может идти либо о **признании сделки недействительной** (ст. 166–181 ГК РФ) с двусторонней реституцией (ст. 167 ГК РФ), либо о **расторжении договора / отказе от него** (ст. 450, 450.1, 475, 557, 431.2 ГК РФ), либо — и это в большинстве случаев реальный путь защиты — о **признании прекращённым права пользования зарегистрированных лиц и снятии их с регистрационного учёта** (ст. 292 ГК РФ, ст. 31, 35 ЖК РФ, ст. 7 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1). Ключевой вопрос не в том, «выписаны ли» прежние жильцы, а в том, **сохранилось ли за ними право пользования квартирой**. Регистрация по месту жительства — производна от права пользования (ст. 3, 6 Закона РФ № 5242-1; п. 4 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713), поэтому возможно несколько принципиально разных сценариев, и в каждом из них ответ на вопрос об оспаривании сделки различается. Поскольку из вопроса не следует, кем именно являются зарегистрированные лица и на каком основании они сохраняют регистрацию, ниже разобраны **все существенные версии** — каждая со своим обоснованием, практикой и выводом.

2. Версия 1. Зарегистрированные лица — прежние собственники (или члены их семьи), утратившие право пользования в силу закона

2.1. Правовое обоснование

Если зарегистрированные лица не являются собственниками (доли в праве не имеют) и не относятся к категориям, за которыми право пользования сохраняется в силу закона, их право пользования прекращается **автоматически** при переходе права собственности к покупателю:

- **п. 2 ст. 292 ГК РФ**: 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;
- **ч. 4 ст. 31 ЖК РФ** (в редакции Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ): в случае прекращения семейных отношений с собственником право пользования за бывшим членом семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением; сохранение допускается только на определённый срок **на основании решения суда** и лишь при доказанности отсутствия оснований приобретения иного жилья и имущественного положения, не позволяющего обеспечить себя жильём;
- **ч. 5 ст. 31 ЖК РФ**: до истечения срока, установленного решением суда, право пользования прекращается одновременно с прекращением права собственности на жилое помещение;
- разъяснения: п. 13–15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Прежний собственник, продавший квартиру, утрачивает право пользования одновременно с утратой титула: сохранение регистрации само по себе не создаёт права (ст. 209, 288 ГК РФ).

2.2. Является ли такая регистрация обременением?

Нет. Регистрация по месту жительства — административно-учётная категория (ст. 3 Закона РФ № 5242-1), а не ограничение (обременение) права собственности по смыслу ст. 1, 4 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Обременения, подлежащие внесению в ЕГРН, — залог, аренда (наём), рента (п. 1 ст. 586 ГК РФ), сервитут и т.п. Наличие зарегистрированных лиц **не является основанием для**

приостановления или отказа в государственной регистрации перехода права (ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ) и не делает договор недействительным.

2.3. Средство защиты покупателя и исковая давность

Надлежащий иск — **о признании прекращённым права пользования и снятии с регистрационного учёта** (при необходимости — о выселении, ст. 35 ЖК РФ), а не об оспаривании договора. Снятие с учёта производится органом регистрационного учёта на основании вступившего в законную силу решения суда (ст. 7 Закона РФ № 5242-1; п. 31 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 — основание «выселение либо признание утратившим право пользования»).

К такому требованию собственника исковая давность, по общему правилу, **не применяется** (ст. 208 ГК РФ; п. 49 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 — исковая давность не распространяется на требования об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения; негативный иск по ст. 304 ГК РФ). Существует и узкая контр-позиция: если заявлено также требование о выселении (о лишении владения), суды в отдельных случаях применяют трёхлетний срок (ст. 196 ГК РФ) — но для «снятия с регистрационного учёта» как такового давность не применяется.

2.4. Практический вывод по версии 1

Оспаривать договор **нет оснований и нет смысла**: квартира юридически «чистая», препятствие носит устранимо-технический характер и снимается иском к зарегистрированным лицам. Суды в такой ситуации отказывают в признании сделки недействительной, указывая, что права покупателя восстанавливаются иным способом и что сам факт регистрации не свидетельствует о пороке сделки.

3. Версия 2. Зарегистрированные лица — обладатели сохранённого права пользования (скрытое обременение)

3.1. Когда право пользования сохраняется за лицами, не являющимися собственниками

Исчерпывающий (для практики) перечень «право следовать за вещью»:

1. **Лица, отказавшиеся от участия в приватизации**, но давшие согласие на неё, — сохраняют право пользования приватизированным жильём бессрочно, в том числе при переходе права собственности к другим лицам (**ст. 19 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»**; разъяснения — постановление Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 о применении данного Закона). Именно эту проблему закрывает положение Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ст. 3 приведённой редакции; текст — ИПС «Законодательство России», <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=608103586>), согласно которому сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника, право собственности которого возникло в результате приватизации либо в связи с полной выплатой паевого взноса, имевших равные права пользования, **подлежат внесению в ЕГРН**.
2. **Получатели ренты и пожизненного содержания с иждивением** — право пользования обеспечено залогом и следует за вещью; обременение подлежит государственной регистрации (ст. 586, 601, 602, 604 ГК РФ). Если в ЕГРН запись есть — покупатель считается осведомлённым.
3. **Отказополучатели по завещательному отказу** — право пользования на срок, установленный завещанием, либо пожизненно (**п. 2 ст. 1137 ГК РФ**).
4. **Бывший член семьи собственника, за которым право пользования сохранено решением суда** на определённый срок (**ч. 4, 5, 6 ст. 31 ЖК РФ**) либо соглашением с собственником (**ч. 7 ст. 31 ЖК РФ**).
5. **Наниматели по договору найма** — переход права собственности не расторгает и не изменяет договор, новый собственник становится наймодателем (**ст. 675 ГК РФ**; то же — для социального найма, ст. 64 ЖК РФ).
6. **Ссудополучатели** — при отчуждении вещи к новому собственнику переходят права по ранее заключённому договору безвозмездного пользования (**п. 1 ст. 700 ГК РФ**).
7. **Несовершеннолетние дети собственника** — прекращение их права пользования по ст. 292 ГК РФ возможно, но с обязательным участием органа

опеки и попечительства и с проверкой жилищных прав ребёнка (ст. 31, 35 ЖК РФ, ст. 37 ГПК РФ).

3.2. Правовые последствия

В этой версии квартира передана покупателю с **юридически сохраняющимся правом третьих лиц на пользование** — то есть фактически с обременением, не отражённым (или отражённым) в ЕГРН. Право следования означает: покупатель не может ни вселить вместо них себя, ни выселить их по ст. 35 ЖК РФ, ни снять с регистрационного учёта. Здесь появляются реальные основания для требований к продавцу — см. разделы 5–7.

3.3. Практический вывод по версии 2

Договор действителен, но покупатель вправе выбрать между: (а) признанием сделки недействительной (ст. 178 или 179 ГК РФ) с возвратом сторон в исходное положение; (б) требованием о возмещении убытков/неустойки по заверениям (ст. 431.2 ГК РФ); (в) требованием о соразмерном уменьшении цены либо отказе от договора при существенном недостатке товара (ст. 475, 557 ГК РФ); (г) ответственностью продавца за «эвизию» (ст. 460, 461 ГК РФ) — если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора, лишает покупателя владения/пользования.

4. Версия 3. Регистрация носит фиктивный/«технический» характер (лица никогда не проживали, право пользования не возникло либо прекратилось фактическим выездом)

Если зарегистрированные лица выехали на постоянное жительство за пределы РФ, вывезли вещи, не несут расходов и не предъявляют притязаний, суды применяют конструкцию **признания утратившими право пользования в связи с выездом** (по аналогии с разъяснениями о выезде нанимателя — п. 32 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14) либо констатируют прекращение права по ст. 292 ГК РФ. Сама по себе регистрация при отсутствии фактического проживания — «административный рудимент», она не создаёт ни права, ни обременения. Оспаривание сделки тем более бесперспективно; вопрос решается иском о снятии с учёта.

Отдельно: если имеются сведения, что лицо более года не проживает по месту регистрации и место его нахождения неизвестно, возможно

установление факта **безвестного отсутствия** (ст. 42–44 ГК РФ, ст. 264–268 ГПК РФ) с последующим снятием с учёта (п. 31 Правил № 713). Однако в рассматриваемой ситуации место нахождения лиц **известно** (Украина), что исключает применение ст. 42 ГК РФ; этот путь — лишь резервный, если связь будет утрачена.

5. Оспаривание по ст. 178 ГК РФ (существенное заблуждение): две редакции нормы и разные исходы

5.1. Какая редакция применяется

Ст. 178 ГК РФ действует в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ (для сделок, совершённых после 01.09.2013; ст. 3 Закона № 100-ФЗ). Для более ранних сделок действовала прежняя редакция (см. приведённый текст: «Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств её предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению»). Различие принципиально: **старая редакция почти не оставляла шансов** (наличие зарегистрированных лиц — не «природа сделки» и не «качество предмета» в узком смысле), **новая — оставляет**.

5.2. Действующая редакция: условия успеха

Согласно п. 1 и п. 2 ст. 178 ГК РФ заблуждение презюмируется существенным, в частности, если сторона заблуждается в отношении предмета сделки (таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные), в отношении лица, с которым вступает в сделку, либо **в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своём волеизъявлении или из наличия которого с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку** (подп. 2, 4, 5 п. 2 ст. 178 ГК РФ). Наличие в квартире лиц, сохраняющих право пользования, — обстоятельство, из отсутствия которого покупатель жилья очевидно исходит (квартира приобретается для личного проживания). Дополнительные разъяснения — постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» (раздел о недействительности сделок, толкование ст. 178 ГК РФ).

Показателен критерий, сформулированный в практике: «при решении вопроса о существенности заблуждения... необходимо исходить из существенности данного обстоятельства для конкретного лица с учётом особенностей его положения, состояния здоровья, характера деятельности, значения

оспариваемой сделки» — решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 29.04.2015 по делу № 2-20/2015; сходный подход (оценка того, утратил ли истец единственное жильё, не получив встречного предоставления) — апелляционное определение Московского городского суда от 08.07.2015 по делу № 33-23896/2015. Эти акты касаются дарения и ренты и прецедентного значения не имеют (разъяснения, обязательные для судов, даёт Пленум ВС РФ — ст. 5 Федерального конституционного закона от 05.02.2014 № 3-ФЗ «О Верховном Суде Российской Федерации»), но иллюстрируют логику оценки существенности.

5.3. Ключевое препятствие — п. 4 ст. 178 ГК РФ

Сделка **не может** быть признана недействительной, если другая сторона выразит согласие на сохранение её силы на тех условиях, из представления о которых исходила заблуждавшаяся сторона; суд, отказывая в иске, указывает эти условия в решении. Практически: продавец, заявив о готовности снять лиц с регистрационного учёта (в том числе через собственный иск или путём отмены регистрации по согласию), **обрушивает иск о недействительности**. Это самая частая причина отказов по таким делам.

5.4. Позиция покупателя и позиция продавца (конкуренция подходов)

- **Позиция покупателя (иск обоснован):** скрытая регистрация лиц с правом пользования лишает квартиру её потребительской ценности; покупатель не получил то, ради чего заключал сделку (п. 2 ст. 178 ГК РФ).
- **Позиция продавца / судебная контр-практика (в иске отказывают):** (а) регистрация — не право и не обременение, право пользования большинства категорий прекращается в силу п. 2 ст. 292 ГК РФ, а значит, заблуждение не является существенным; (б) покупатель, действуя разумно и осмотрительно, обязан был проверить объект — выписка из ЕГРН, справка о лицах, зарегистрированных в жилом помещении, осмотр квартиры; риск неосмотрительности лежит на нём (ст. 8.1, 10 ГК РФ); (в) п. 4 ст. 178 ГК РФ позволяет продавцу «вылечить» сделку.

Практический вывод: иск по ст. 178 ГК РФ перспективен преимущественно при **сочетании:** (1) зарегистрированные лица действительно имеют сохранённое право пользования (приватизационный «отказник», отказополучатель, получатель ренты, лицо, за которым право сохранено решением суда); (2) продавец знал и умолчал; (3) продавец не может устранить нарушение (не может снять их с учёта); (4) покупатель лишён возможности пользоваться квартирой. Срок — **один год** со дня, когда истец

узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (п. 2 ст. 181 ГК РФ).

6. Оспаривание по ст. 179 ГК РФ (обман), а также требования по ст. 431.2, 475, 557, 460, 461 ГК РФ

6.1. Обман (ст. 179 ГК РФ) — наиболее сильное основание в рассматриваемой фабуле

В действующей редакции (Закон № 100-ФЗ) **обманом** считается также **намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота** (абз. 2 п. 2 ст. 179 ГК РФ). Соккрытие продавцом сведений о лицах, сохраняющих право пользования (в том числе бывших «отказников» от приватизации, что по новому закону подлежит отражению в ЕГРН), прямо укладывается в эту конструкцию. Последствия: недействительность по правилам ст. 167 ГК РФ, а также возмещение убытков другой стороной; риск случайной гибели предмета сделки несёт другая сторона (п. 4 ст. 179 ГК РФ).

Внимание к редакции: более ранняя редакция ст. 179 ГК РФ (см. приведённый текст, где упоминается «злонамеренное соглашение представителя» и обращение имущества потерпевшего в доход РФ) применялась до 01.09.2013 и имеет иные последствия (в том числе конфискационную составляющую). Если договор заключён до этой даты, применяется старая редакция; если после — действующая.

При обмане третьим лицом сделка оспаривается, только если другая сторона знала или должна была знать об обмане (абз. 3 п. 2 ст. 179 ГК РФ) — здесь это означает, что при участии риелтора/агентства следует доказывать их осведомлённость: считается, что сторона знала об обмане, если виновное третье лицо являлось её представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки (абз. 4 п. 2 ст. 179 ГК РФ). Срок — **один год** (п. 2 ст. 181 ГК РФ).

6.2. Заверения об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК РФ)

Если в договоре (или в переписке, акте, анкете объекта) продавец дал заверения о том, что в квартире нет лиц, сохраняющих право пользования, и о том, что права третьих лиц отсутствуют, покупатель вправе требовать возмещения убытков или договорной неустойки независимо от признания

сделки недействительной (ст. 431.2 ГК РФ; разъяснения — постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Это **наиболее «дешёвый» по доказыванию путь**: не требуется доказывать существенность заблуждения и умысел — достаточно недостоверности заверения и того, что покупатель на него полагался. Ответственность наступает, если сторона, давшая заверения, исходила из того, что другая сторона будет на них полагаться, либо имела разумные основания так считать.

6.3. Недостатки товара и «эвикция» (ст. 460, 461, 469, 475, 557 ГК РФ)

- Если сохранённое право пользования третьих лиц квалифицировать как **недостаток товара**, покупатель вправе требовать соразмерного уменьшения цены, безвозмездного устранения недостатков, а при существенном недостатке — отказаться от договора и потребовать возврата цены (п. 1, 2 ст. 475 ГК РФ; для недвижимости — с учётом ст. 557 ГК РФ).
- **Ст. 461 ГК РФ** позволяет покупателю требовать возмещения убытков, если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора, изъяло товар; однако «эвикция» предполагает лишение владения, тогда как сохранённое право пользования владения покупателя не лишает — суды чаще квалифицируют ситуацию как недостаток (ст. 475 ГК РФ), а не как эвикцию. **Ст. 460 ГК РФ** обязывает продавца передать товар свободным от прав третьих лиц, если покупатель не согласился принять товар с обременениями.

6.4. Расторжение и существенное изменение обстоятельств (ст. 450, 451 ГК РФ)

Ссылка на ст. 451 ГК РФ (существенное изменение обстоятельств) по таким спорам практически безнадёжна: обнаружение регистрации не является непредвидимым обстоятельством, которое стороны не могли разумно предвидеть. Конструкция «отказ от договора» по ст. 450.1 ГК РФ работает только при наличии договорного основания либо при недостоверных заверениях (ст. 431.2 ГК РФ).

6.5. Исторический нюанс: ст. 558 ГК РФ (перечень лиц как существенное условие)

В ранее действовавшей редакции п. 1 ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого помещения являлся **перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования** продаваемым помещением, с

указанием их прав (это положение впоследствии исключено из Кодекса; вопрос о применимой редакции решается по дате заключения договора — ст. 4 ГК РФ). Для договоров, к которым эта редакция применялась, отсутствие такого перечня само по себе создавало дополнительный аргумент о несогласованности существенного условия. Для современных договоров этот аргумент не работает — и это объективно ослабляет позицию покупателя, если в договоре вообще ничего о зарегистрированных лицах не сказано.

6.6. Версия «сделка не может быть оспорена вовсе» (ст. 168, 10 ГК РФ)

Попытки обосновать недействительность через ст. 168 ГК РФ (нарушение закона) или ст. 10 ГК РФ (злоупотребление правом) по таким фактам практически не встречаются: нарушений регистрационного/ регистрационного-правового режима сама сделка не содержит, а недобросовестность одной стороны не превращает сделку в ничтожную.

7. Сроки и бремя доказывания (применимо ко всем «оспорительным» версиям)

- **Один год** — для требований о признании оспоримой сделки недействительной (п. 2 ст. 181 ГК РФ), в том числе по ст. 178, 179 ГК РФ; течение — со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.
- **Три года** — общий срок для требований о возмещении убытков, уменьшении цены, возврате неосновательного обогащения (ст. 196, 200 ГК РФ).
- **Без ограничения давностью** — требование собственника об устранении нарушений его права (ст. 208, 304 ГК РФ): снятие с регистрационного учёта, не связанное с лишением владения.
- **Бремя доказывания:** каждая сторона доказывает обстоятельства, на которые ссылается (ст. 56 ГПК РФ); покупатель доказывает факт и существенность заблуждения либо умышленное умолчание; продавец — что покупатель знал или должен был знать о регистрации. Отдельно суды оценивают, имел ли покупатель реальную возможность получить справку о зарегистрированных лицах (её выдают органы МВД/МФЦ преимущественно собственнику или с его согласия) — этот довод работает **в пользу** покупателя, тогда как наличие выписки из ЕГРН с записью о правах третьих

лиц или о лицах, участвовавших в приватизации (после вступления в силу закона о внесении таких сведений в ЕГРН), — **против** него.

8. Порядок снятия зарегистрированных лиц с регистрационного учёта в судебном порядке

8.1. Вид производства и предмет требования

Основной путь — **исковое производство** (подраздел II ГПК РФ): спор о праве пользования жилым помещением с гражданином разрешается по правилам искового производства, даже если конечная цель — снятие с регистрационного учёта. Формулировка требования, которая работает: «о признании прекращённым (утратившим) право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учёта», при необходимости — «о выселении» (ст. 35 ЖК РФ).

Конкурирующая позиция: если спор о праве отсутствует (например, гражданин сам согласен, а орган регистрационного учёта бездействует), требование об оспаривании действий (бездействия) органа рассматривается по правилам гл. 22 КАС РФ (ст. 218 КАС РФ). Попытки «признать регистрацию недействительной» как самостоятельный способ защиты в современной практике не поддерживаются — надлежащим является признание права пользования прекращённым.

Основание для внесения изменения в учётные документы — вступившее в законную силу решение суда (ст. 7 Закона РФ № 5242-1; п. 31 Правил № 713). Автоматического снятия с учёта по факту выезда за границу или по факту продажи квартиры не происходит.

8.2. Подсудность — две конкурирующие позиции

- **Исключительная подсудность (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ):** иски о правах на жилые помещения предъявляются по месту нахождения объекта. Многие суды применяют её к искам о признании утратившим право пользования и снятии с учёта, что удобно покупателю: дело рассматривается по месту нахождения квартиры независимо от того, что ответчики в Украине.
- **Общая подсудность (ст. 28 ГПК РФ):** если требование квалифицировать как не связанное с правами на недвижимость (только снятие с учёта), иск предъявляется по месту жительства ответчика; при проживании ответчика за пределами РФ применяются правила ст. 402 ГПК РФ (подсудность дел с

участием иностранных лиц судам РФ), что в итоге чаще всего также приводит к российскому суду.

Практический вывод: заявлять требование следует в суд по месту нахождения квартиры, мотивируя это ч. 1 ст. 30 ГПК РФ и характером спора (о праве пользования жилым помещением).

8.3. Ответчик находится в Украине: процессуальные особенности

- **ст. 119 ГПК РФ** — если место пребывания ответчика неизвестно, дело может быть рассмотрено после поступления сведений с последнего известного места жительства; здесь таким местом является адрес квартиры.
- **ст. 50 ГПК РФ** — при отсутствии представителя у ответчика, место жительства которого неизвестно, суд назначает адвоката в качестве представителя. При известном иностранном адресе — извещение по правилам ст. 113 ГПК РФ, при необходимости через компетентные органы (ст. 407 ГПК РФ о судебных поручениях).
- Практическая сложность: правовая помощь по гражданским делам между РФ и Украиной фактически не осуществляется; Минская конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам 1993 г. в текущих условиях неприменима de facto. Это не блокирует рассмотрение дела, но увеличивает сроки и делает исполнение решений, требующих действий на территории Украины, неисполнимым (ст. 409 ГПК РФ о признании и исполнении решений иностранных судов — взаимность отсутствует).
- Если среди зарегистрированных лиц есть несовершеннолетние — обязательно привлечение органа опеки и попечительства (ст. 37 ГПК РФ, ст. 31, 35 ЖК РФ).

8.4. Практический вывод по разделу

Требование, которое следует заявлять в 90 % случаев: **«о признании права пользования прекращённым и снятии с регистрационного учёта»** (при проживании — плюс «о выселении»). Ответчиками выступают зарегистрированные лица; продавец привлекается третьим лицом (или ответчиком — если заявляются производные требования о возмещении расходов). При наличии оснований недействительности — эти требования могут быть соединены в одном иске (ст. 151 ГПК РФ) либо заявлены отдельно, с учётом годичного срока по ст. 181 ГК РФ.

9. Сводный практический вывод по каждой версии

Версия	Правовое состояние	Оспаривание договора	Что делать
1. Прежние собственники/ члены семьи без сохранённого права	Право прекращено в силу п. 2 ст. 292 ГК РФ, ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; регистрация — не обременение	Бесперспективно (суды отказывают)	Иск о признании права пользования прекращённым и снятии с учёта (плюс выселение по ст. 35 ЖК РФ); давность не применяется (ст. 208, 304 ГК РФ)
2. «Отказники» от приватизации, отказополучатели, получатели ренты, лица с правом по решению суда/ соглашению	Право пользования следует за вещью (ст. 19 Закона № 1541-1, ст. 1137, 586, 601–604, 675, 700 ГК РФ, ч. 4–7 ст. 31 ЖК РФ)	Возможно: ст. 179 ГК РФ (наиболее сильное), ст. 178 ГК РФ с оговоркой п. 4, ст. 431.2 ГК РФ, ст. 475 + 557, 460/461 ГК РФ; срок 1 год (п. 2 ст. 181 ГК РФ)	Претензия продавцу; иск о недействительности (обман) и/или убытки по заверениям/ уменьшение цены; параллельно — оценка платёжеспособности продавца и исполнимости решения за рубежом
3. Фиктивная регистрация/ фактический выезд	Права пользования нет	Бесперспективно	Иск о снятии с учёта; при утрате связи — установление безвестного отсутствия (ст. 42 ГК РФ, гл. 28 ГПК РФ)
4. Смешанная ситуация (часть лиц — версия 1, часть — версия 2)	Требуется раздельного доказывания по каждому лицу	Возможно частично	Раздельные требования: снятие с учёта — к одним; недействительность/ убытки — к продавцу

Рекомендуемая последовательность действий покупателя

- 1. Установить статус каждого зарегистрированного лица:** были ли они участниками приватизации или отказавшимися от неё, есть ли в ЕГРН запись о правах третьих лиц / о лицах, имеющих право пользования (после

-
- вступления в силу закона о внесении таких сведений — см. источник 1), есть ли завещательный отказ, рента, решение суда о сохранении права.
2. **Запросить выписку из ЕГРН** (ст. 62 Закона № 218-ФЗ) и справку о лицах, зарегистрированных в помещении.
 3. **Направить продавцу письменную претензию** с требованием устранить нарушение (снять лиц с учёта) и/или возместить убытки — это одновременно фиксирует позицию по ст. 431.2 и 475 ГК РФ и создаёт доказательство для ст. 179 ГК РФ.
 4. **Если право пользования не сохранилось** — иск о признании права прекращённым и снятии с регистрационного учёта, с привлечением продавца третьим лицом; в случае несовершеннолетних — с участием органа опеки.
 5. **Если право пользования сохранилось** — решать вопрос об оспаривании: приоритетно ст. 179 ГК РФ (умышленное умолчание) и/или ст. 431.2 ГК РФ (убытки по заверениям), учитывая годичный срок и риск отказа по п. 4 ст. 178 ГК РФ; оценить реальность возврата денег продавцом, находящимся в Украине (исполнение решения за пределами РФ практически невозможно — ст. 409 ГПК РФ, международные договоры о правовой помощи фактически не действуют).
 6. **Стратегический вывод:** в подавляющем большинстве случаев «не выписанные» прежние жильцы — это **не основание для аннулирования сделки, а техническое препятствие**, устранимое иском о прекращении права пользования и снятии с регистрационного учёта. Оспаривание сделки имеет смысл только там, где за зарегистрированными лицами действительно сохранено право пользования и продавец об этом умолчал, — и тогда чем быстрее заявлен иск, тем меньше риск пропуска годичного срока по ст. 181 ГК РФ.
-

10. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 4, 8.1, 10, 166, 167, 168, 170, 178, 179, 181, 196, 200, 208, 209, 288, 292, 302, 304, 431.2, 450, 450.1, 451; ст. 460, 461 — часть вторая ГК РФ.
 2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 460, 461, 469, 475, 549, 551, 554, 557, 558, 586, 601, 602, 604, 675, 700.
 3. Жилищный кодекс РФ: ст. 31 (ч. 1, 4, 5, 6, 7 — в ред. Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ), ст. 35, ст. 64.
-

4. Земельный кодекс РФ: ст. 56.5 (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ) — не относится к существу спора, приведён в контексте о порядке учёта незарегистрированных прав.
5. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 28, 30, 37, 50, 56, 113, 119, 120, 131, 132, 151, 195, 264–268, 402, 407, 409.
6. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 218.
7. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»: ст. 3, 6, 7.
8. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: ст. 19.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 1, 26, 27, 62.
10. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (изменения в ст. 178, 179 ГК РФ; ст. 3 — о вступлении в силу).
11. Федеральный закон от 24.04.2008 № 49-ФЗ (изменения в ст. 31 ЖК РФ).
12. Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ.
13. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ст. 3 — о внесении в ЕГРН сведений о членах семьи (бывших членах семьи) собственника, имеющих право пользования жилым помещением, приватизированным либо приобретённым в связи с выплатой паевого взноса); текст: ИПС «Законодательство России», <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=608103586>.
14. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта...»: п. 4, 31.

Разъяснения высших судов и судебные акты

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (п. 13–15, 32).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“» (о сохранении права пользования за лицами, отказавшимися от приватизации).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 (п. 49 — о неприменении исковой давности к негаторным требованиям).

-
5. Апелляционное определение Московского городского суда от 08.07.2015 по делу № 33-23896/2015.
 6. Решение Кунцевского районного суда города Москвы от 29.04.2015 по делу № 2-20/2015 (2-3802/2014).

Примечание о применении источников: судебные акты нижестоящих судов (п. 19–20) не имеют прецедентного значения и приведены как иллюстрация подхода к оценке существенности заблуждения; обязательные разъяснения даются постановлениями Пленума Верховного Суда РФ (ст. 5 Федерального конституционного закона от 05.02.2014 № 3-ФЗ «О Верховном Суде Российской Федерации»). Положения ст. 178, 179 ГК РФ применяются в редакции, действовавшей на дату совершения сделки (ст. 3 Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ); п. 1 ст. 558 ГК РФ — в редакции, действовавшей на дату заключения договора.