

Утрата права пользования отказавшимся от приватизации при получении доли в дар

1. Краткая постановка вопроса

В 1993 году была приватизирована квартира, при этом гражданин, постоянно проживавший в ней и обладавший равным с собственником правом пользования, дал согласие на приватизацию, но сам от участия в ней отказался (нотариально заверенный отказ), вследствие чего за ним в силу закона сохранилось право бессрочного пользования этим жилым помещением; по состоянию на 2026 год, продолжая проживать в квартире, он получил в дар долю в праве собственности на ту же квартиру, то есть стал сособственником. Ключевой вопрос: прекращается ли (утрачивается ли) сохранённое право пользования от того, что его обладатель одновременно приобрёл статус участника долевой собственности; производные вопросы — сохраняется ли это право при последующем отчуждении доли, при разделе/выделе, при смене иных сособственников, а также какие обязанности возникают у него как у сособственника.

2. Правовая квалификация: о каком именно «праве пожизненного проживания» идёт речь

Прежде всего необходимо разграничить несколько внешне похожих, но юридически разных конструкций, поскольку от квалификации зависит ответ:

2.1. Право пользования лица, отказавшегося от приватизации (наш случай). Это право: - возникло из факта проживания в жилом помещении государственного/муниципального жилищного фонда на условиях социального найма и наличия равных с нанимателем прав пользования; - реализовано в форме отказа от участия в приватизации, то есть от приобретения доли в собственность; - сохраняется в силу прямого указания закона — ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ранее — ст. 7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в редакции, действовавшей до 01.03.2005). - Носит **бессрочный** характер, не ограничено сроком и не прекращается автоматически ни смертью первоначального собственника, ни сменой собственника квартиры (ст. 19 Вводного закона; п. 2 ст. 292 ГК РФ — «если иное не установлено законом», а

такое «иное» как раз и установлено ст. 19 Вводного закона). - В доктрине и практике его относят к правам пользования, производным от жилищных (а не вещных) отношений, но защищаемым наравне с вещными.

2.2. Отграничение от смежных конструкций: - Завещательный отказ (ст. 33 ЖК РФ, ст. 1137 ГК РФ) — право пользования, предоставленное наследодателем на определённый срок; прекращается по истечении указанного в завещании срока (ч. 1 ст. 33 ЖК РФ). Именно эта норма приведена в предоставленных справочных источниках (ИПС «Законодательство России»; Закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ; тексты, воспроизводящие ст. 33 ЖК РФ в ред. ФЗ от 24.04.2008 № 49-ФЗ). К приватизации 1993 года она отношения не имеет. - **Пользование по договору пожизненного содержания с иждивением** (ст. 34 ЖК РФ, ст. 601 ГК РФ) — здесь ч. 2 ст. 34 ЖК РФ прямо предусматривает сохранение права пользования при переходе права собственности к другому лицу, что демонстрирует общий подход законодателя. - **Право пожизненного наследуемого владения** (ст. 265–267 ГК РФ) — относится только к земельным участкам и к жилым помещениям неприменимо. - **Право пользования члена семьи собственника** (ст. 31 ЖК РФ) — прекращается по требованию собственника в отношении бывшего члена семьи (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), но **именно эта норма не применяется** к лицам, отказавшимся от приватизации (ст. 19 Вводного закона).

Таким образом, «пожизненное проживание» в вопросе — неточный бытовой термин; юридически речь идёт о **бессрочном праве пользования, сохранённом законом за лицом, отказавшимся от приватизации.**

3. Основания возникновения и содержание этого права (базовая версия)

3.1. Условия возникновения (проверяются по документам 1993 года): 1) лицо проживало в квартире на условиях социального найма и обладало равными с нанимателем (лицом, приватизировавшим жильё) правами пользования (ст. 53, 54 ЖК РСФСР 1984 года; ныне — ст. 69 ЖК РФ); 2) приватизация состоялась с его письменным согласием как совершеннолетнего члена семьи (ст. 2 Закона РФ № 1541-1); 3) от участия в приватизации он отказался, тем самым не приобретя долю.

Нотариальное удостоверение отказа в 1993 году законом не требовалось (достаточно было письменного согласия/заявления), однако его наличие не создаёт пороков и служит дополнительным доказательством воли лица. Аналогичный подход к оценке заявления об отказе от участия в приватизации

прослеживается и в практике: Кузьминский районный суд г. Москвы, решение от 12.04.2016 по делу № 2-44/2016, где суд исходил из собственноручно подписанного заявления об отказе от права на приватизацию и согласии на передачу квартиры в собственность другого лица.

3.2. Содержание права: обладатель пользуется жилым помещением наравне с собственником, сохраняет право проживания при переходе права собственности на квартиру к любому третьему лицу и не может быть выселен по основанию ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (ст. 19 Вводного закона; разъяснения Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», в том числе п. 13 — о неприменимости прекращения права пользования к данной категории лиц). Этот подход воспроизведён и в практике судов общей юрисдикции: Ленинский районный суд г. Иваново, решение от 09.04.2018 по делу № 2-444/2018 — «зарегистрированные в квартире лица, которые отказались от участия в приватизации, сохраняют право проживать в ней и не могут быть выселены из неё при переходе права на квартиру к новому собственнику».

4. Версия А (основная): получение доли в дар НЕ прекращает право пользования

Аргументация:

- 1. Перечень оснований прекращения права пользования закрыт.**
Прекращение права пользования жилым помещением возможно лишь по основаниям, прямо предусмотренным законом: ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (не применяется), ст. 35 ЖК РФ (выселение при прекращении права пользования, но само прекращение должно наступить по установленному основанию), ст. 292 ГК РФ (не применяется в силу «иного», установленного ст. 19 Вводного закона), а также по соглашению сторон или в связи с выездом на другое постоянное место жительства. Приобретение доли в собственности ни в одном из этих оснований не указано.
- 2. Перечень оснований принудительного прекращения права собственности также закрыт** (ст. 235 ГК РФ), и приобретение права собственности по договору дарения относится к основаниям возникновения прав (ст. 8, п. 1 ст. 572 ГК РФ), а не их прекращения.
- 3. Логика «поглощения» не лишает права, а лишь меняет его режим.**
Собственник по определению вправе владеть и пользоваться своим имуществом (п. 1 ст. 209, ст. 288 ГК РФ; ч. 1, 2 ст. 30 ЖК РФ). Став сособственником, гражданин приобретает дополнительное, более сильное

правомочие пользования (ст. 244, 245, 247 ГК РФ), но сохранённое право пользования при этом не «отменяется»: закон не связывает его существование с отсутствием права собственности.

4. Прямая аналогия закона. Для близкой конструкции — пользования жильём по договору пожизненного содержания с иждивением — ч. 2 ст. 34 ЖК РФ прямо закрепляет сохранение права пользования «и при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу». Ст. 19 Вводного закона сформулирована в том же ключе.

5. Публично-правовой срез. Ч. 1 ст. 40 Конституции РФ: никто не может быть произвольно лишён жилища. Произвольное прекращение права пользования по мотиву «он и так стал собственником» этому принципу не соответствует.

Итог по версии А: гражданин, получив в 2026 году долю в дар, **не утрачивает** сохранённое бессрочное право пользования. Более того, его правовое положение **укрепляется**: он становится сособственником, а его проживание получает двойное основание — закон (ст. 19 Вводного закона) и право собственности (п. 1 ст. 209 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ). Ни один из сособственников не может требовать его выселения: выселение возможно только при прекращении права пользования (ст. 35 ЖК РФ), а такое основание отсутствует.

5. Версия Б (конкурирующая):

«консолидация» («слияние») правомочий и утрата правом пользования самостоятельного значения

Суть позиции. В доктрине и в процессуальных возражениях оппонентов встречается аргумент: когда право пользования и право собственности сосредотачиваются в одном лице, право пользования как отдельное правомочие «сливается» с правом собственности и утрачивает самостоятельное значение; при последующем отчуждении доли оно автоматически не «возрождается».

Когда эта позиция может быть заявлена. Исключительно в спорах о *последующем* распоряжении долей: например, если гражданин после дарения продаст или подарит свою долю и новый сособственник либо покупатель поставит вопрос о прекращении «обременения» в виде его права проживания.

Оценка. Как основание утраты права *в момент* дарения эта позиция несостоятельна: она не опирается ни на одну норму ЖК РФ, ГК РФ или Вводного закона, устанавливающую прекращение права пользования при

приобретении собственности. Право пользования отказавшегося от приватизации является **личным, неотчуждаемым** и, по господствующему подходу, сохраняется независимо от того, является ли его носитель собственником, — ст. 19 Вводного закона не ставит сохранение права в зависимость от имущественного статуса лица. Даже при утрате доли право проживания должно сохраняться, поскольку оно защищено против любого собственника, включая нового (п. 2 ст. 292 ГК РФ во взаимосвязи со ст. 19 Вводного закона; приведённое выше решение Ленинского районного суда г. Иваново от 09.04.2018 по делу № 2-444/2018).

Практический вывод по версии Б: риск ограничивается вероятностью судебного спора при отчуждении доли, но не утратой права в результате самого дарения. Для минимизации риска целесообразно сохранять доказательства постоянного проживания и документы приватизации (см. раздел 9).

6. Версия В: прекращение права по иным (не связанным с дарением) основаниям

Право пользования не является «абсолютно неуничтожимым». Судебная практика признаёт возможность его прекращения, в частности, когда лицо **добровольно выехало на другое постоянное место жительства** и тем самым отказалось от права пользования (по аналогии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ и разъяснениями о признании лица утратившим право пользования; см. Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14). Косвенно об этом же свидетельствует и устойчивое разграничение в практике: право пользования сохраняется до тех пор, пока лицо продолжает проживать в жилом помещении и не приобрело иное постоянное место жительства.

Условие применения: факт постоянного проживания прекращён; лицо обеспечено иным жильём; выезд носит добровольный и постоянный характер. По условиям вопроса гражданин **постоянно проживает** в квартире, поэтому версия В в его ситуации не реализуется. Она важна как «карта рисков» на будущее: переезд в другое жильё может быть использован против него в споре.

7. Версия Г: право пользования изначально не возникло (проверочная версия)

Против требования о сохранении права может быть выдвинут довод, что лицо не входило в круг субъектов ст. 19 Вводного закона. Это возможно, если: - оно не было вселено в квартиру в качестве члена семьи и не обладало равными с

нанимателем правами (например, было зарегистрировано уже после приватизации — ср. фактическую ситуацию, установленную Фрунзенским районным судом г. Владимира, решение от 21.01.2022 по делу № 2-12/2022(2-1157/2021): гражданин был зарегистрирован в жилом помещении после приватизации и права на него не приобрёл); - приватизация 1993 года состоялась без его участия и без учёта его мнения (например, он не был указан в договоре передачи и не давал согласия); - было установлено, что он не являлся членом семьи нанимателя по смыслу ст. 53, 54 ЖК РСФСР.

Оценка: обстоятельства, изложенные в вопросе (постоянное проживание с 1993 года, согласие на приватизацию, нотариально оформленный отказ), напротив, подтверждают как раз наличие равных прав и, следовательно, сохранение права пользования. Нотариально заверенный отказ — сильное письменное доказательство того, что вопрос о его правах при приватизации был разрешён осознанно и формализовано.

8. Что изменяет получение доли в 2026 году: режим общей долевой собственности

1. **Владение и пользование общим имуществом** осуществляются по соглашению всех сособственников, а при недостижении согласия — в порядке, установленном судом по иску любого из них (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Однако это не даёт другим сособственникам права требовать его выселения: его проживание опирается на сохранённое законное право пользования, а не на соглашение сособственников.
2. **Распоряжение** долей (продажа, дарение, залог) — по правилам ст. 246 ГК РФ; при продаже действует преимущественное право покупки (ст. 250 ГК РФ). Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности подлежат нотариальному удостоверению (ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).
3. **Раздел и выдел доли.** При выделе доли в натуре (ст. 252 ГК РФ) возможны варианты: предоставление изолированной части помещения, выплата компенсации при несоразмерности или невозможности выдела. Сам по себе выдел не прекращает сохранённое право пользования, если лицо продолжает проживать в квартире; при выплате компенсации и утрате доли вопрос о праве пользования решается по общим правилам ст. 19 Вводного закона (право личное и сохраняется), но возможен и спор — см. версию Б.
4. **Обязанности сособственника.** С момента приобретения доли возникают: бремя содержания имущества и расходы по содержанию общего имущества

пропорционально доле (ст. 210, 249 ГК РФ; ч. 1 ст. 30, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ); обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ); налог на имущество физических лиц (ст. 401, 403 НК РФ — налоговая база определяется по доле). При этом если даритель — член семьи или близкий родственник, доход в виде подаренной недвижимости НДФЛ не облагается (п. 18.1 ст. 217 НК РФ).

5. **Право на приватизацию сохраняется.** Отказ 1993 года не считается использованием права на бесплатную приватизацию: гражданин вправе приватизировать иное жилое помещение один раз (ст. 2, 11 Закона РФ № 1541-1), причём с 22.02.2017 приватизация бессрочна (Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ). Получение доли в дар — это не приватизация, и на исчерпание этого права оно не влияет.

9. Формальные и доказательственные аспекты

1. **ЕГРН.** После дарения в ЕГРН изменятся записи о собственниках; сохранённое право пользования отказавшегося от приватизации возникает в силу закона и не требует государственной регистрации в качестве правообразующего условия (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 8.1 ГК РФ; ст. 1 ФЗ № 218-ФЗ). Отсутствие записи об обременении не прекращает права; при этом на практике такая запись может быть внесена как сведения об ограничении (обременении), и её наличие упрощает защиту.
2. **Документарная база.** Целесообразно сохранить (или восстановить): договор передачи квартиры в собственность 1993 года; заявление/согласие и нотариально заверенный отказ от участия в приватизации; ордер или договор социального найма; выписку из ЕГРН; документы о регистрации по месту жительства; квитанции об оплате ЖКУ.
3. **Бремя доказывания в возможном споре.** Если кто-либо (в том числе сособственник или приобретатель) заявит иск о прекращении права пользования или о выселении, он должен доказать наличие установленного законом основания для прекращения (выезд на другое постоянное место жительства, наличие иного жилья, соглашение о прекращении права и т. п.). Ответчик, в свою очередь, опирается на ст. 19 Вводного закона и доказательства постоянного проживания с 1993 года.
4. **Регистрационный учёт.** Регистрация по месту жительства носит учётный, а не правообразующий характер (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1; Правила регистрации, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713), поэтому её наличие или отсутствие само по себе право пользования не создаёт и не прекращает, но служит доказательством проживания.

10. Практические выводы по каждой версии

1. **Основной сценарий (право возникло в 1993 году и лицо проживает в квартире).** Гражданин **не утратил и не утратит** право бессрочного пользования квартирой от того, что в 2026 году получил в дар долю в праве собственности на неё. Право сохраняется в силу ст. 19 Вводного закона, не прекращается по ч. 4 ст. 31 ЖК РФ и по п. 2 ст. 292 ГК РФ. Приобретение доли лишь укрепляет его положение как сособственника (ст. 209, 247, 288 ГК РФ; ст. 30 ЖК РФ). Правовых оснований для выселения или «снятия» права пользования у других сособственников нет (ст. 35 ЖК РФ).
2. **Сценарий «последующее отчуждение доли».** Право пользования носит личный характер и по преобладающему подходу сохраняется и после отчуждения доли (ст. 19 Вводного закона; п. 2 ст. 292 ГК РФ); риск связан лишь с возможным спором — оппонент может ссылаться на «слияние» правомочий (конкурирующая версия Б). Целесообразно заранее письменно фиксировать факт постоянного проживания и сохранять первичные документы приватизации.
3. **Сценарий «выдел доли / раздел».** При выделе доли в натуре или выплате компенсации (ст. 252 ГК РФ) право пользования квартирой не прекращается автоматически; при утрате доли по общим правилам право пользования как личное право сохраняется, но при наличии спора суд будет оценивать совокупность обстоятельств (проживание, наличие иного жилья, воля лица).
4. **Сценарий «выезд».** Единственное реалистичное основание утраты права на будущее — добровольный постоянный выезд на другое место жительства с приобретением иного жилья (по аналогии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ и разъяснениями Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14). При сохранении фактического проживания этот риск не реализуется.
5. **Сценарий «право изначально не возникло»** (не было равных прав, регистрация после приватизации, отсутствие согласия/участия). Тогда ст. 19 Вводного закона неприменима, и положение лица определяется только его новым статусом сособственника после дарения. По изложенным в вопросе фактам этот сценарий маловероятен, но проверяется по документам 1993 года.
6. **Дополнительно.** Одновременно с правом пользования у гражданина появляются обязанности сособственника (ст. 210, 249 ГК РФ; ст. 30, 158, 169 ЖК РФ; ст. 401, 403 НК РФ), а его неиспользованное право на бесплатную приватизацию сохраняется (ст. 2, 11 Закона РФ № 1541-1; ФЗ от 22.02.2017 № 14-ФЗ).

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты: 1. Конституция Российской Федерации — ч. 1 ст. 40, ст. 35. 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 8, 12, 131, 209, 235, 244, 245, 246, 247, 250, 252, 265–267, 288, 292, 572, 574; часть вторая — ст. 583, 586, 601; ст. 8.1. 3. Жилищный кодекс РФ — ст. 30, 31 (в том числе ч. 4), 32, 33, 34, 35, 69, 83 (ч. 3), 158, 169. 4. Жилищный кодекс РСФСР 1984 года — ст. 53, 54 (в редакции, действовавшей в 1993 году). 5. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2, 7 (в редакции, действовавшей до 01.03.2005), 11. 6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — ст. 5, 19. 7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 1, 42. 8. Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ (о бессрочности приватизации; изменения в ст. 2 Закона РФ № 1541-1). 9. Налоговый кодекс РФ, часть вторая — ст. 217 (п. 18.1), 401, 403. 10. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 446 (о единственном пригодном для постоянного проживания жилом помещении). 11. 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. 12. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (Правила регистрации и снятия граждан с регистрационного учёта). 13. Жилищный кодекс РФ, ст. 33 — в редакции Федерального закона от 24.04.2008 № 49-ФЗ (приведена как отграничиваемая конструкция завещательного отказа; по данным предоставленных справочных источников ИПС «Законодательство России», публикаций на pravo.gov.ru от 08.08.2024 № 238-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ и распоряжения от 04.05.2026 № 143-рп применяется именно в этой редакции).

Акты судебного толкования: 14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (разъяснения по ч. 4 ст. 31 ЖК РФ — п. 13; по применению ст. 19 Вводного закона; о признании утратившим право пользования). 15. 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 круге лиц, участвующих в приватизации, и последствиях отказа от неё).

Судебные акты по конкретным делам (приведены как иллюстрация практики по аналогичным вопросам): 16. Решение Ленинского районного

суда г. Иваново от 09.04.2018 по делу № 2-444/2018 (УИД 37RS0010-01-2017-004550-45) — сохранение права пользования и проживания за лицами, отказавшимися от участия в приватизации, при переходе права собственности; невозможность выселения. 17. Решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 12.04.2016 по делу № 2-44/2016 (УИД 77RS0012-01-2015-000699-81) — оценка собственноручно подписанного заявления об отказе от права на приватизацию и согласия на приватизацию в пользу другого лица. 18. Решение Фрунзенского районного суда г. Владимира от 21.01.2022 по делу № 2-12/2022 (2-1157/2021) и решение Ленинского районного суда г. Владимира от 12.12.2011 по делу № 2-2815/11 — о роли регистрации в жилом помещении, о моменте возникновения права пользования и о режиме общего имущества (иллюстративно, для проверочной версии Г и раздела 8).

Примечание: акты, указанные в пунктах 16–18, приняты судами первой инстанции и приведены как подтверждение устойчивости соответствующего подхода в практике; нормативную силу имеют прежде всего положения ГК РФ, ЖК РФ, Закона РФ № 1541-1, Вводного закона № 189-ФЗ и разъяснения Пленума Верховного Суда РФ.