Автор: старший помощник прокурора г.Новороссийска Шаповалова Е.Г.
03.04.2015 16:42

Сохранение обременений жилого помещения при переходе права собственности без установления требования о государственной регистрации такого обременения не соответствует Конституции РФ

Конституционный Суд РФ признал статью 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" не соответствующей Конституции РФ в той мере, в какой на основании содержащейся в ней нормы разрешается вопрос о возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива за лицами, которые были включены в ордер на его предоставление, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество и его реализации с публичных торгов, что в системе сохраняющего неопределенность правового регулирования препятствует эффективной судебной защите прав и законных интересов собственника (приобретателя) жилого помещения, который при заключении договора купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии права пользования приобретаемым им жилым помещением у членов семьи его прежнего собственника.

Федеральному законодателю надлежит внести в действующее правовое регулирование изменения, направленные на создание механизма, обеспечивающего при соблюдении баланса прав и законных интересов членов семьи прежнего собственника отчуждаемого жилого помещения и собственника (приобретателя) данного жилого помещения их эффективную реализацию и защиту.

Конституционный Суд РФ указал, что исходя из необходимости обеспечения баланса интересов членов семьи прежнего собственника жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива и его собственника (приобретателя), в том числе при его реализации как заложенного имущества с публичных торгов, впредь до внесения в действующее правовое регулирование надлежащих изменений судам при разрешении вопроса о возможности сохранения права пользования этим жилым помещением за членами семьи прежнего собственника, включенными в ордер на его предоставление в соответствии с ранее действовавшим законодательством, следует учитывать фактические обстоятельства конкретного дела, а именно: наличие у членов семьи прежнего собственника права пользования иным жилым помещением, разницу между суммой, вырученной в ходе реализации жилого помещения, и суммой взысканного долга, обеспеченного залогом, возможность использования этих средств для приобретения иного жилого помещения в собственность или его найма и т.д.

Автор: старший помощник прокурора г.Новороссийска Шаповалова Е.Г.
03.04.2015 16:42

автор старший помощник прокурора г.Новороссийска Шаповалова Е.Г.