

**Замуравкина Р. М.,**  
ассистент кафедры гражданского права  
№ 1 Национального юридического уни-  
верситета имени Ярослава Мудрого

## **ПРАВА НАСЛЕДНИКОВ В СЛУЧАЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В начале 90-х годов прошлого столетия, когда наметился переход к рыночным экономическим отношениям, для формирования рынка

жилья необходимо было перейти к частной собственности на объекты жилищной сферы. В стране, где большая часть населения пользовалась жилыми помещениями государственного жилого фонда, была проведена широкомасштабная компания по его приватизации. После принятия Закона Украины от 19.06.1992 г. № 2482-ХІІ "О приватизации государственного жилищного фонда" [1], граждане Украины, которые являлись нанимателями жилья государственного жилого фонда, а также члены их семей, получили право на его приватизацию. Таким образом, сформировался массовый слой собственников жилья из числа физических лиц. Последние могут свободно владеть, пользоваться и распоряжаться им, в том числе и распоряжаться на случай смерти. Для большинства граждан Украины именно жилище составляет самое ценное по стоимости имущество, которое нажито ими за весь период жизни. Возможность передать его по наследству своим близким, в частности, для улучшения их жилищных условий, а зачастую даже для снятия острой жилищной проблемы, позволяет человеку увереннее и стабильнее чувствовать себя в системе современных общественных отношений.

Тем не менее, не редки случаи, когда гражданин начал процесс приватизации жилья, однако умер, так и не доведя его до конца. В связи с этим на повестке дня встает вопрос: могут ли его наследники завершить этот процесс и стать собственниками жилья? Ответ на него не был дан законодателем. Что же касается практики, то первоначально она склонялась к тому, что заменить наследодателя в процессе приватизации жилья наследники в порядке правопреемства не могут. Однако постепенно она начала отходить от этой позиции [3, с. 72-72]. Точку в данном вопросе поставил Верховный суд Украины в постановлении Пленума от 22.12.1995 г. № 20 "О судебной практике, касающейся дел по искам о защите права частной собственности" [2]. Исходя из положений п. 13, если наниматель подал надлежаще оформленное заявление на приватизацию жилья, но оно не было рассмотрено приватизационным органом в установленный законом срок, либо нанимателю было незаконно отказано в приватизации, его наследники вправе требовать признания за ними права собственности на жилое помещение.

Следует отметить, что занятая Верховным Судом Украины позиция, безусловно, является справедливой, однако, она порождает дру-

гой вопрос, который имеет важное общетеоретическое значение, а именно: что в данном случае входит в состав наследства? По мнению Ю. К. Толстого, по наследству могут переходить не только субъективные права и обязанности в подлинном смысле слова (например: право собственности на жилой дом или квартиру), но и правовые образования, которые находятся на пути от правоспособности к субъективному праву [4, с. 496-498]. Как показывает анализ правоотношений, опосредующих приватизацию жилых помещений, в данном случае именно о таком правообразовании и идет речь. Ведь если наследодатель не предпринимал никаких действий, направленных на приватизацию жилья, то право на приватизацию не вышло за пределы его правоспособности, а потому и не может перейти к другим лицам в порядке правопреемства, в том числе и наследственного. В то же время, когда наследодатель при жизни выразил свою волю на приватизацию жилья (подал надлежаще оформленное заявление), прошел срок для принятия решения и нет оснований для отказа в его требовании, право на приватизацию уже перешло в стадию реализации и остановилось на пути к субъективному праву собственности на конкретное жилое помещение. Поэтому в этом случае именно право на правообразование входит в состав наследства и переходит к наследникам.

### **Список использованных материалов:**

1. О приватизации государственного жилищного фонда: Закон Украины от 19.06.1992 г. № 2482-ХІІ // Ведом. Верхов. Совета Украины. – 1992. – № 36. – Ст. 524.
2. О судебной практике, касающейся дел по искам о защите права частной собственности: Постановление Пленума Верховного Суда Украины от 22.12.1995 г. № 20, с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 25.05.1998 г. № 15 // Бюл. законодательства і юрид. практики України. – 2004. – № 11. – С. 284-291.
3. *Кукса В. П., Онищук Г. І., Охтень О. І.* Приватизація державного житла: запитання і відповіді [Текст] / Кукса В. П., Онищук Г. І., Охтень О. І. – К.: ВГПОП, 1996. – 92 с.
4. Гражданское право. Учебник. Ч. III [Текст] / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 1998. – 592 с.
5. *Кузьмичева Л. А.* Приватизация жилья [Текст] / Кузьмичева Л. А. – Харьков: РИП «Оригинал», 1993. – 98 с.