



## INVALIDITY OF AGREEMENT CONCLUDED AT THE AUCTION

The article is devoted to the grounds of invalidity of a contract concluded at the auction. Such contract can be qualified as invalid due to irregularities in the organization and conduct of the auction, and for other, unrelated to the invalidity of trades, reasons. The article describes the legal assessment of the agreement, concluded without carrying out the required by the law of trading, referred to its legal consequences.

**Key words:** auction, bidding invalidity, the invalidity of the contract concluded at the auction.

*FOMINYKH Olga Mikhaylovna* – Candidate of Legal Sciences, Assistant to the Judge of the Arbitration Court of the Republic of Mari El, Senior Lecturer Chair of Civil Law and Process of Mari State University, Yoshkar-Ola.  
E-mail: olgraph@mail.ru

УДК 347.65

## ПРОБЛЕМЫ НАСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ

*Верхолётов Максим Анатольевич,*  
кандидат юридических наук, доцент  
кафедры гражданского права и процесса  
ФГБОУ ВО «Марийский государственный  
университет», г. Йошкар-Ола.  
E-mail: maxlawyer@km.ru

*Баринова Алла Германовна,*  
магистрант ФГБОУ ВО «Марийский  
государственный университет», г. Йошкар-Ола.  
E-mail: alla\_222@bk.ru

Статья посвящена обоснованию важности взаимодействия наследственного и жилищного права при решении проблем наследования жилых помещений. Отмечена значимость проблем наследования жилого помещения как объекта гражданского оборота.

**Ключевые слова:** наследование жилых помещений, жилье как объект наследства, наследственные отношения.

Изменения, которые произошли в нашей стране в последние годы, значительно расширили сферу частной собственности в жилищной области. Так, основания перехода жилых помещений в собственность граждан значительно расширились, возник и упрочился большой круг населения, являющийся собственниками жилья. В этой связи данный вид имущества, а в последние годы все чаще и чаще является объектом наследства и наследственных правоотношений. Надо заметить, что жилье относится к жизненно необходимому имуществу, обеспечивающему насущные потребности человека. Кроме того, для большинства людей оно, как правило, является единственным.

В п. 3 ст. 1168 ГК РФ [1] говорится, что, если наследством является единственное жилое помещение, разделить которое невозможно, то при разделе наследства преимущественным правом на это жилое помещение в счет наследственной доли пользуется наследник, который обладает совместным с наследо-

дателем правом их общей собственности на это жилое помещение. Кстати, это происходит вне зависимости от его пользования этого жилья еще когда наследодатель был жив. Это подтверждает и п. 1 ст. 250 ГК РФ, в котором предусмотрено преимущественное право при продаже или обмене части жилья остальных участников долевой собственности. Данное сходство вышеупомянутых норм говорит о том, что и при продаже-мене, а также при наследовании жилья законодателем учитываются приоритетные интересы сособственников.

Если же неделимое жилое помещение было в единоличной собственности только наследодателя, то преимуществом в его получении пользуются те наследники, которые проживали в этом жилом помещении к моменту открытия наследства и при этом не имели другого жилья (п. 3 ст. 1168 ГК). Эта норма подтверждает правило о наследовании любых неделимых вещей: если отсутствуют участники общей собственности вместе с наследодателем собствен-



сти, то приоритетом для ее получения пользуется наследник, который ею постоянно пользовался (п. 2 ст. 1168 ГК).

Разумеется, фактор личного проживания наследника при решении вопроса о передаче ему в наследство жилого помещения вполне логичен. Надо признать, что жилое помещение – это жизненно необходимая вещь, поэтому оправдана ее передача тому из наследников, который ранее в нем проживал и не имеет другого помещения для жилья. Но одновременно не следует забывать и о сособственнике данного жилого помещения, независимо от того, пользовался ли он помещением до открытия наследства.

Таким образом, надо констатировать, что, если жилое помещение, полученное наследником, превышает по стоимости его долю, то его обязанность – компенсировать эту разницу остальным наследникам, например, передачей другого имущества, либо выплатой денежной суммы и т. п. (п. 1 ст. 1170 ГК). Дата предоставления компенсации определяется специальным соглашением между участниками наследственных отношений. В случае его недостижения осуществить свое преимущественное право наследник может позже, согласно п. 2 ст. 1170 ГК [1]. К сожалению, иногда наследник с преимущественным правом на получение жилого помещения, затрудняется выплатить компенсацию, поскольку полученное им жилье, как правило, является наиболее дорогой частью в наследуемом имуществе либо единственным наследством. В этом случае, если он не сможет предоставить компенсацию другим наследникам в ближайшее время после открытия наследства, тогда он теряет свое преимущественное право.

Наследники, проживавшие с наследодателем, как правило, являются членами его семьи. А в силу п. 2 ст. 292 ГК переход права собственности на жилой дом или квартиру к другим лицам не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом [5]. Права членов семьи собственника жилого помещения по пользованию им, в том числе при его отчуждении, носят вещно-правовой характер. По сути это означает право пожизненного проживания в жилом помещении. Таким образом, преимущественное право на получение жилого помещения в счет наследственной доли не всегда совпадает с возможностью поселиться в нем или пользоваться им беспрепятственно. Вообще проблема соотношения права собственности на жилое помещение и права пользования им членами семьи собственника (бывшего собственника) возникает не только применительно к наследственным правоотношениям.

Еще одна новелла, касающаяся наследования жилого помещения, связана с осуществлением права на обязательную долю в наследстве. Согласно ст. 535 ГК РСФСР 1964 года право необходимых наследников было безусловным [2]. Закон не предусматривал основания уменьшения их обязательной доли и тем более ее лишения (они могли быть лишены обязательной доли, если являлись недостойными наследниками). Пункт 4 ст. 1149 действующего ГК допускает такую возможность, и она связана с наследованием жилого помещения или имущества, которое использовалось наследником по завещанию в качестве основного источника получения средств к существованию (орудия труда, творческая мастерская и т. п.). Уменьшить размер обязательной доли или отказать в ее присуждении может только суд при наличии ряда юридических фактов: во-первых, наследник по завещанию пользовался данным жилым помещением при жизни наследодателя; во-вторых, наследник, имеющий право на обязательную долю, не проживал в нем до открытия наследства; в-третьих, осуществление права на обязательную долю повлечет за собой невозможность передать наследнику по завещанию данное жилое помещение (например, все имущество состоит из неделимой квартиры); в-четвертых, суд должен учитывать имущественное положение наследников, имеющих право на обязательную долю.

Заметим, что данная норма распространяется на наследование обязательной доли не только в отношении жилого помещения, но и дачи. В этой норме усматриваются не только забота о защите прав наследника, проживавшего в жилом помещении, но и стремление придать первостепенное значение воле завещателя. Такая идея явно прослеживается во многих положениях нового наследственного права. Это может породить довольно странные ситуации. Например, в случае невозможности передать наследнику по завещанию жилое помещение доля обязательного наследника может быть уменьшена или в ее присуждении может быть отказано. Вместе с тем столь же затруднительным или невозможным для исполнения может оказаться завещательный отказ, возлагающий на наследника по закону, имеющего преимущественное право на получение жилого помещения, обязанность предоставить право пожизненного пользования этим помещением легатарию.

Однако закон не предусматривает в этом случае возможности ограничения его прав и тем более отказа в их реализации. Значит, права отказополучателя, предусмотренные завещательным распоряжением наследодателя, будут исполняться даже в ущерб основанному на законе праву собственности наследника [4, с. 13]. Раздел V ГК не дает ответа на такой вопрос: если два наследника были сособственниками жилого



помещения вместе с наследодателем, причем один из них проживал в этом помещении и не имеет другого, кто пользуется преимущественным правом на получение данного помещения – оба (по отношению к другим наследникам) или тот, кто проживает в нем? Думается, что по логике п. 3 ст. 1168 ГК, если есть несколько наследников, отвечающих первому критерию (наличие общей с наследодателем собственности на жилое помещение), должен быть применен второй критерий (совместное с наследодателем проживание и отсутствие другого жилья). Однако следует признать, что из грамматического толкования названной нормы такой вывод с неизбежностью не вытекает.

Может ли наследник, имеющий преимущественное право на получение жилого помещения, отказаться от него (если это помещение, конечно, составляет всю долю данного лица в наследственном имуществе) в пользу другого наследника, не имеющего преимущественного права? Видимо, нет, поскольку названное право носит личный характер. Оно может принадлежать лишь тому из наследников, который удовлетворяет определенным критериям. С этой точки зрения, данное право схоже с легатом, отказ от которого в пользу другого лица не допускается (п. 1 ст. 1160 ГК).

Таким образом, в связи с особой значимостью наследственного правопреемства представляется важным, чтобы правовое регулирование данных наследственных отношений было максимально совершенным, логичным, юридически корректным и экономически обоснованным.

Новеллы о наследовании жилого помещения требуют дальнейшего осмысления и сопоставления с другими нормами наследственного права.

#### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Свод законов РСФСР, т. 2, с. 7.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 7.
4. *Соснатрова Н. Е.* Особенности наследования жилых помещений // Российская юстиция. 2014. № 8. С. 13–15.
5. *Кондратенко З. К.* Право собственности граждан и организаций на недвижимое имущество в свете постановлений Конституционного суда РФ и Европейского суда по правам человека // Актуальные проблемы юридических наук. 2015. № 1. С. 104–109.

*M. A. Verkholetov, A. G. Barinova*

#### PROBLEMS OF INHERITANCE OF PREMISES IN CIVIL LAW OF RUSSIA

Article is devoted to problems of inheritance of premises in civil law of Russia. Importance of interaction of the hereditary and housing right is emphasized. The significance of problems of inheritance of premises as object of civil circulation is marked.

**Key words:** inheritance of premises, housing as inheritance object, hereditary relations.

---

*VERKHOLETOV Maksim Anatol'evich* – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and process, the Mari State University, Yoshkar-Ola.  
E-mail: maxlawyer@km.ru

*BARINOVA Alla Germanovna* – Master student of the Mary State University, Yoshkar-Ola.  
E-mail: alla\_222@bk.ru