

Токмамбетова И.Ш.

К ВОПРОСУ О НАСЛЕДОВАНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

I.Sh. Tokmambetova

ON THE INHERITANCE OF RESIDENTIAL

УДК: 342:343/74.15

В статье рассматриваются вопросы наследования жилых помещений в разных обстоятельствах по гражданскому законодательству.

In this paper, the inheritance of premises in different circumstances under civil law.

Наследование является одним из самых распространенных оснований возникновения права собственности граждан. Конституция Республики Казахстан провозглашает, что право наследования гарантируется законом.¹

Наследование жилых помещений, находящихся в собственности, также как вещей, имущественных прав и обязанностей граждан осуществляется на основании раздела 6, главами 57-60 Гражданского кодекса Республики Казахстан (особ.ч.), согласно ст. 1039 ГК РК (особ.ч.) наследование осуществляется по завещанию и закону.

Согласно ст. 1081 ГК РК (ос.ч.) наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости наследственного имущества, перешедшего к нему.

Кредиторы наследодателя вправе предъявить свои требования к принявшим наследство наследникам в пределах сроков исковой давности, установленных для соответствующих требований, до принятия наследства требования кредиторов могут быть предъявлены к исполнителю завещания. Гражданское законодательство Республики Казахстан достаточно подробно регулирует наследственные отношения, дополняя пробелы, возникающие при развитии рыночной экономики и расширении сферы деятельности наших граждан и их родственников, живущих за границей.

Тем не менее, на практике существуют отдельные проблемы регулирования наследования жилых помещений. Рассмотрим особенности наследования приватизированных жилых помещений. Наследование приватизированных жилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности, осуществляется в общем порядке, но на практике наследование жилого помещения, приватизированного только одним супругом, происходит неоднозначно. Интересна позиция российского семейного законодательства в отношении порядка отнесения

приватизированного жилья к общей совместной собственности или к раздельной собственности супругов. В соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации четко указано на то, что имущество, полученное одним из супругов по безвозмездным сделкам, является его собственностью. Но, если приватизация предусматривала выплату определенных денежных сумм, то в таком случае имело место появление общей совместной собственности супругов, если же передача произошла безвозмездно, то субъектом права собственности является лицо, с которым был заключен договор².

Приватизация жилого помещения в долевую собственность означает, что все ее участники имеют определенные доли, и если, в договоре доли не указаны, то доли признаются равными.

Казахстанское законодательство связывает право собственности на приватизированное жилье с лицом или лицами заключившим договор о приватизации. Следует полагать, что в ситуации, когда лицо умирает, не успев приватизировать свое жилье, то в случае спора, суд обязательно должен учитывать то обстоятельство, что умерший успел подать заявление о приватизации и соответственно признать право собственности и права наследников. При отсутствии регистрации права собственности на недвижимое имущество на момент открытия наследства за наследодателем нотариус вправе выдать наследнику свидетельство о праве на регистрацию права собственности наследодателя, если будут представлены правоустанавливающие или идентификационные документы на имущество на имя наследодателя³.

Существуют и особенности наследования жилых помещений в кооперативных домах. Факт полной выплаты паевого взноса дает члену жилищного и жилищно-строительного кооператива право собственности на жилое помещение, в котором он проживает. Государственная регистрация только

² П.В. Крашенинников Жилищное право Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации- М.: «Статут», 2005

³ О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 29 июня 2009г. №5 - Наследственное право. Сборник нормативных правовых актов.- Алматы: Юрист, 2009.

¹ Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995г. С изменениями и дополнениями, внесенными Законами Республики Казахстан от 7 октября 1998г. №284, 21 мая 2007г. № 254-111, Алматы, Издательство «Юрист» 2010г.

подтверждает право собственности на данное жилое помещение. Проблемы возникают в случаях:

- если член ЖСК выплатил паевой взнос полностью, но умер, не составив завещания;
- если член ЖСК выплатил паевой взнос полностью, но умер, составив предварительно завещание на все свои паенакопления;
- если член ЖСК выплатил паевой взнос полностью из общих с супругой средств, но умер, не составив завещания.

В первом случае, при отсутствии завещания, свидетельство о праве на наследство должно быть выдано на жилище наследнику (кам), во втором случае в наследственную массу включаются все выплаченные паенакопления умершего члена ЖСК, а в третьем случае пережившему супругу по его желанию выдается свидетельство на $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на жилое помещение. Если же в течение брака была внесена лишь часть паевых взносов, то пережившему супругу выдается свидетельство на Уг доли в праве собственности от доли, составляющей общую совместную собственность. Например, из всей суммы выплаченных паенакоплений 30% приходятся на срок до вступления в брак, а 70% паенакоплений приходится на время нахождения в браке. Соответственно доля пережившего супруга составляет $\frac{1}{2}$ от 70% паенакоплений, доля умершего 30% и $\frac{1}{2}$ от 70% паенакоплений.

При наличии совместных детей и родителей умершего, право на наследование по закону получают в равных долях дети наследодателя, в том числе родившиеся живыми после его смерти, а также супруг (супруга) и родители наследодателя. Доля 30% паенакоплений, выплаченных умершим до брака распределяются поровну между наследниками первой очереди (если двое детей, супруга и оба родителя - то доля каждого из них - 6%), среди указанных наследников поровну распределяется доля паенакоплений следодателя, из общей совместной собственности супругов - 35% от 70% общей суммы, т.е. 7%. Соответственно, все наследники, кроме супруги получают свидетельство о праве собственности по 13% от суммы паенакоплений, а супруга - свидетельство о праве собственности на 48% от суммы паенакоплений умершего члена ЖСК.

Сегодня наследники умершего члена кооператива наряду с паем умершего члена кооператива приобретают право быть принятыми в члены соответствующего кооператива. Если наследников несколько, то вопрос о пае решается самими наследниками, а в случае спора - судом.

Отдельного рассмотрения требует вопрос о наследовании жилых помещений, неоформленных своевременно наследодателем еще при жизни, что подтверждается не только количеством судебных

разбирательств, но и интереса к указанной теме и отечественных специалистов.⁴

Состав и место нахождения наследственного имущества проверяются нотариусом на основании предъявляемых наследниками правоустанавливающих документов на движимое и недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации. При выдаче свидетельства о праве на наследство нотариус истребует из других государственных нотариальных контор и от частных нотариусов по месту открытия наследства информационную справку об отсутствии наследственного дела. Если наследники лишены возможности представить нотариусу документы, необходимые для оформления наследства (правоустанавливающие документы, документы, подтверждающие родство и т.п.) нотариус оказывает содействие по истребованию необходимых документов. Если в соответствующих органах указанные документы не сохранились, нотариус обязан разъяснить заинтересованным лицам порядок обращения в суд. Свидетельство о праве на наследство (как по закону, так и по завещанию) выдается всем наследникам вместе либо каждому в отдельности, в зависимости от их желания.

В случаях, когда на момент обращения наследника к нотариусу право на недвижимое имущество было оформлено, либо находилось на стадии оформления на имя наследодателя, однако это право в установленном законодательством не было зарегистрировано, нотариус в соответствии со статьей 1040 ГК РК (Особенная часть) выдает наследнику свидетельство о праве на наследство, состоящее из неимущественных прав, в том числе из права обращения в регистрирующий орган за регистрацией права собственности за наследодателем, права сдачи в эксплуатацию строений, права обращения в уполномоченные органы за получением государственного акта на земельный участок и других неимущественных прав и обязанностей, существование которых не прекращается со смертью наследодателя.⁵ Если среди наследников имеются лица, известные нотариусу, место нахождения которых неизвестно, нотариус обязан принять разумные меры (опросить наследников, соседей наследодателя, запросить сведения из адресного бюро и т.п.) к установлению их места нахождения и призвания их к наследованию. При наследовании как по завещанию, так и по закону свидетельство может быть выдано до

⁴ А. Диденко. Приобретение наследства, И. Селицкая. Споры о наследовании в судебной практике. - Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Выпуск 24. - Алматы: Юрист, 2006.

⁵ Инструкция о порядке совершения нотариальных действий в Республике Казахстан. Утверждена приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 28 июля 1998г. №539-Наследственное право. Сборник нормативных правовых актов. - Алматы: Юрист, 2009.

истечения срока, если у нотариуса имеются достоверные данные о том, что, кроме лиц, обратившихся за выдачей свидетельства, других наследников в отношении соответствующего имущества либо всего наследства не имеется.

Примечательным для сегодняшних реалий является принятие Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 29 июня 2009г. №5 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании», Инструкции о порядке совершения нотариальных действий в республике Казахстан от 28 июля 1998г. № 539.⁶ В настоящее время, в случае, когда на момент обращения наследника к нотариусу право на недвижимое имущество находилось на стадии оформления на имя наследодателя, однако это право не было зарегистрировано в установленном законом порядке, нотариус в соответствии со статьей 1040 ГК РК (Особенная часть) выдает наследнику свидетельство о праве на наследство, состоящей из неимущественных прав, в том числе обращения в регистрирующий орган за регистрацией права собствен-

ности за наследодателем, права сдачи в эксплуатацию строений, права обращения в уполномоченные органы за получением государственного акта на земельный участок. Для того, чтобы в дальнейшем у нас не было подобных казусов, следует в действующее законодательство вносить нормы, защищающие права наследников, а может быть ввести практику некоторых государств по поиску наследников, место которых установить в наше беспокойное время достаточно сложно или невозможно, выпуском специального печатного издания, увеличением сроков для принятия наследства и закрепить обязанность местных исполнительных органов по охране наследственного имущества, так как нотариусы, к сожалению, не используют всех своих, предусмотренных законодательством РК, мер по охране наследственного имущества, по поиску всех возможных наследников, защиты интересов нетрудоспособных наследников, активнее использовать СМИ для разъяснительной работы с населением по правовому просвещению и образованию.

⁶ О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 29 июня 2009г. №5; Инструкция о порядке совершения нотариальных действий в Республике Казахстан. Утверждена приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 28 июля 1998г. №539-Наследственное право. Сборник нормативных правовых актов.- Алматы: Юрист, 2009.

Рецензент: к.ю.н., доцент Шерипов Н.Т.