

# Права прописанного в квартире, но не собственника

Источник: [https://youtu.be/nHyR41eO5oc?si=R\\_Y1h19cXtIHjPDC](https://youtu.be/nHyR41eO5oc?si=R_Y1h19cXtIHjPDC)

Эксперт готов дать читателям более  
подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



### **Оксана Васильева**

*к.ю.н., доцент Финансового университета при  
Правительстве Российской Федерации*

## **КАКИЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИМЕЮТ ЛИЦА, ПРОПИСАННЫЕ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ, НО НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СОБСТВЕННИКАМИ?**

Для начала стоит рассмотреть, что значит быть прописанным в жилом помещении.

Итак, прописанное в жилом помещении лицо — это лицо, которое обладает официальной регистрацией по месту жительства. Регистрация дает ему законное право пользоваться жилым помещением, однако стоит отметить, что это не то же самое, что владеть жилым помещением.

Важно обозначить, что владеть жилым помещением может только собственник, который обладает полным контролем над своей недвижимостью. Собственник может продать квартиру, может кому-то завещать, может сдать в аренду. То есть собственник имеет право любым способом распорядиться своей недвижимостью.

Права и обязанности прописанных в квартире лиц

Право на проживание зарегистрированных в квартире лиц включает:

✓ право на пользование данным жилым помещением:

то есть у зарегистрированного в жилом помещении лица существует определенное право на доступ к данному жилому помещению; право на

---

---

**Комментарии экспертов...**

---

использование всех благ, которые находятся в таком жилом помещении (такое лицо имеет право пользования абсолютно всеми коммунальными услугами, которые предоставляются в соответствующей квартире);

✓ право принимать участие в жизни домовладения.

Важно обозначить, что зарегистрированное в жилом помещении лицо никаким образом не может распоряжаться данной недвижимостью, например, оно не вправе сдавать квартиру в найм в связи с тем, что такое лицо не является собственником данного жилого помещения.

**Обязанности прописанного в жилом помещении лица:**

— обязанность по соблюдению правил проживания (например, в выходные дни могут быть запрещены шумные ремонтные работы, в связи с чем прописанное лицо обязано это правило соблюдать);

— обязанность по уплате коммунальных платежей (в том случае, если в договоре предусмотрен пункт об уплате коммунальных платежей, то прописанное лицо также обязано его соблюдать)

\* В соответствии с Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15.05.2018 N 4-КГ18-35, регистрация по месту жительства сама по себе не влечет возникновение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальных услуг.

— обязанность соблюдения закона и порядка в жилом помещении (зарегистрированное в жилом помещении лицо не должно допускать какие-либо противоправные действия в отношении данного жилого помещения).

**Основные мифы и заблуждения касательно прав зарегистрированных в квартире лиц:**

— прописка предоставляет право собственности — регистрация по месту жительства не дает права собственности на данное жилое помещение, она лишь подтверждает факт проживания в данном жилом помещении;

— прописанные лица автоматически участвуют в принятии решений о распоряжении данной недвижимостью — лица, зарегистрированные в жилом помещении, не имеют права голоса в принятии решений, связанных с распоряжением недвижимостью; в таком случае только собственник может принять решение о распоряжении своим имуществом;

— прописанные не несут никаких обязанностей по уплате коммунальных платежей — прописанные лица несут солидарную ответственность за оплату коммунальных платежей (это подтверждается ч. 3 ст. 31 и ст. 153 ЖК РФ);

— у прописанных есть первоочередное право покупки жилого помещения — у прописанных нет никаких первоочередных прав на приобретение недвижимости, в которой данное лицо зарегистрировано;

— собственник не может выписать прописанное в жилом помещении лицо без его согласия — в некоторых случаях, предусмотренных законом, собственник имеет полное право инициировать процедуру выписки лица, которое зарегистрировано в его жилом помещении в судебном порядке

### **Рассмотрим несколько ситуаций:**

- Например, лицо приобрело квартиру по договору купли-продажи, в данном договоре указало, что предыдущий собственник обязан сняться с регистрационного учета в течение 10 дней. По прошествии данного срока собственник взял справку о зарегистрированных по месту жительства лиц и увидел, что предыдущий собственник и члены его семьи до сих пор состоят на регистрационном учете в его жилом помещении. В таком случае, в соответствии со ст. 292 ГК РФ, переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением предыдущему собственнику и членам его семьи. Таким образом, в общем порядке новый собственник может обратиться в суд с исковым требованием о признании утратившими право пользования жилым помещением предыдущего собственника и членов его семьи. А в случае, если они до сих пор еще проживают в данном жилом помещении, можно обратиться в суд с иском о выселении в том числе.

---

---

**Комментарии экспертов...**

---

---

- Например, лицо, будучи собственником жилого помещения, прописало в своей квартире человека, который был раньше членом его семьи, но в настоящее время их семейные отношения фактически уже прекратились. В данном случае собственник может обратиться также с иском в суд о признании такого лица бывшим членом его семьи и о снятии его с регистрационного учета.

\*Исключением являются несовершеннолетние дети. Их не получится снять с регистрационного учета, поскольку ребенок обязан быть прописан вместе с каким-либо из родителей.

- В случае регистрации собственником в своем жилом помещении постороннего человека (например, друга), который по каким-либо причинам самостоятельно не может выписаться из соответствующего жилого помещения, собственник в таком случае тоже только в судебном порядке сможет выселить и выписать данного человека.

- В случае, если в жилом помещении собственника прописано лицо, которое никогда не проживало в данном жилом помещении, то есть фактически прописка у него носит фиктивный характер, собственнику необходимо обратиться в суд с требованием о признании такого гражданина не приобретшим право пользования данным жилым помещением. Таким образом, собственник в судебном порядке инициирует процедуру выписки человека из своего жилого помещения.

Категория граждан, которых довольно проблематично выселить из жилого помещения даже через суд.

— член семьи, который проживает совместно с собственником, ведет с ним общее хозяйство, имеет общий бюджет, общие предметы быта и на взаимных началах оказывает поддержку собственнику (в соответствии со ст. 31 ЖК РФ, п. 13 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

\* Члены семьи собственника — это проживающие совместно с ним его супруг, дети, родители.

Членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны и другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие), а в исключительных случаях — иные граждане (например, так называемый гражданский супруг), в том случае, если собственник вселил их в жилье в качестве членов семьи (п. 11 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

— лица, находящиеся в жилом помещении собственника по факту иждивения, например пенсионеры; нетрудоспособные лица; недееспособные граждане; граждане, имеющие инвалидность; лица, находящиеся под опекой;

— лица, которые сохраняют регистрацию по факту проживания, например, на основании договора ренты.

\* В таком случае получатель ренты может проживать в данном жилом помещении вплоть до окончания срока действия данного договора.

— лица, которые имели право на приватизацию жилого помещения, но по каким-либо причинам в свое время отказались от нее.

— лицо, которое имеет право проживать в квартире на основании завещательного отказа.

\* По завещательному отказу завещатель вправе возложить на наследников исполнение за счет наследства обязанностей имущественного характера. Предоставление права проживания как раз и будет такой обязанностью (абз. 2 п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

— лицо, которое имеет право проживания на основании соглашения

\* Например, по соглашению между собственником и бывшим членом его семьи (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).



VD адвокат  
ВИКТОР ДВОРОВЕНКО

## Виктор Дворовенко

адвокат, партнер Дворовенко&партнеры

Вопрос о правах лиц, зарегистрированных в квартире, но не являющихся её собственниками, остаётся актуальным для множества граждан. Данная ситуация возникает, когда человек имеет регистрацию в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, и нуждается в понимании своих прав и обязанностей, а также тех ограничений, с которыми ему придётся столкнуться.

Прежде всего, важно отметить, что регистрация по месту жительства не наделяет зарегистрированное лицо правом собственности на жилое помещение. Регистрация носит уведомительный характер и подтверждает только факт проживания лица в указанном помещении. Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает триадные правомочия: владение, пользование и распоряжение имуществом. Лицо, зарегистрированное в квартире, не обладает правом распоряжения, что означает невозможность продажи, обмена, дарения или иной передачи права собственности на данное жилое помещение.

Однако, регистрация наделяет зарегистрированное лицо правом пользования жилым помещением. Это право вытекает из статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой собственник обязан обеспечивать использование жилого помещения исключительно для проживания граждан. Зарегистрированные в квартире лица вправе проживать в ней, пользоваться её благами и удобствами. При этом собственник не вправе произвольно ограничивать доступ зарегистрированных лиц в жилое помещение, если иное не установлено договорённостью сторон.

Следует учитывать, что зарегистрированное лицо также несёт определённые обязанности, связанные с проживанием в квартире. В частности, оно обязано участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также вносить плату за коммунальные услуги пропорционально количеству зарегистрированных лиц. Это положение закреплено в статье 153 Жилищного кодекса РФ. Таким образом, собственник и зарегистрированные лица разделяют финансовую ответственность за содержание квартиры и оплату коммунальных услуг.

Особое внимание следует уделить вопросу выселения зарегистрированного лица. Собственник жилого помещения вправе требовать снятия с регистрации лица, если оно более не проживает в квартире либо если между сторонами отсутствуют какие-либо договорные отношения, например, договор найма. В этом случае собственник может обратиться в суд с иском о признании лица утратившим право пользования жилым помещением и снятии его с регистрационного учёта. Судебная практика показывает, что в большинстве случаев такие иски удовлетворяются, если собственник доказывает факт непроживания лица в квартире или отсутствие оснований для дальнейшего пользования помещением.

Однако есть категории граждан, которых выселить значительно сложнее. К таким категориям относятся несовершеннолетние дети, недееспособные или ограниченно дееспособные лица, а также члены семьи собственника. Например, если в квартире зарегистрирован несовершеннолетний ребёнок, выселение возможно только при наличии альтернативного жилого помещения, соответствующего требованиям законодательства о защите прав несовершеннолетних. Аналогичные ограничения касаются и бывших супругов собственника, если между ними не было достигнуто соглашения о порядке проживания и снятии с регистрационного учёта.

Кроме того, в некоторых случаях регистрация в жилом помещении может предоставить зарегистрированному лицу определённые гарантии и преимущества. Например, согласно статье 31 Жилищного кодекса РФ, члены семьи собственника, зарегистрированные в жилом помещении, имеют равные с собственником права на пользование этим помещением. В случае смерти собственника или его выхода из семьи, зарегистрирован-

---

---

**Комментарии экспертов...**

---

---

ные лица могут сохранять право пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено судебным решением или соглашением сторон.

Таким образом, права зарегистрированных в квартире лиц зависят от множества факторов: правового статуса самого зарегистрированного лица, наличия договорных отношений с собственником, состава семьи и других обстоятельств. Несмотря на то, что регистрация не наделяет правом собственности, она предоставляет право пользования жилым помещением и влечёт за собой обязанности по его содержанию. Важно понимать, что отношения между собственником и зарегистрированными лицами регулируются не только нормами гражданского и жилищного законодательства, но и принципами добросовестности и разумности, что особенно актуально в ситуациях, связанных с совместным проживанием и разделением обязанностей.

Для минимизации возможных конфликтов рекомендуется заранее урегулировать все вопросы, связанные с порядком проживания, оплатой коммунальных услуг и сроками пребывания, путём заключения письменного соглашения между собственником и зарегистрированным лицом. Такое соглашение позволит избежать многих недоразумений и защитить интересы обеих сторон, а в случае возникновения споров — послужит доказательством договорённостей в суде.

**Эксперт готов дать читателям более  
подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)**



### **Марина Николаенко**

*руководитель практики разрешения семейных и  
наследственных споров МГКА Бюро адвокатов  
«Де-юре»*

## **ПРАВА ПРОПИСАННОГО В КВАРТИРЕ, НО НЕ СОБСТВЕННИКА**

Прописка или регистрация по месту жительства (данные понятия имеют одинаковый смысл, «прописка» — устаревший термин, который употребляется до сих пор) вызывают много вопросов у собственников жилых помещений, а также у людей, которых необходимо прописать.

Самым обсуждаемым мифом является то, что прописанный гражданин приобретает (или приобретет в будущем) право собственности на жилое помещение (либо его часть) в результате регистрации в этом помещении. Это не так, разберемся, почему. Сразу отмечу, что мы будем рассматривать частную собственность. Когда жилое помещение предоставлено по договору социального найма применяется иное нормативное регулирование, возможно, поэтому некоторые путают эти понятия, но договор социального найма не является собственностью до момента приватизации, а прописанные в жилом помещении граждане имеют право на долю при этом, если не откажутся реализовать право на приватизацию.

Согласно действующему законодательству, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Это значит, что собственник может делать со своим имуществом любые действия, не противоречащие закону: продавать, сдавать в аренду, дарить, завещать, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

---

### Комментарии экспертов...

---

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Бремя содержания имущества означает, что собственник обязан поддерживать имущество в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии, а также нести издержки и расходы на его содержание и сохранение.

Также в бремя содержания имущества входят обязанности, связанные с публичными интересами, например уплата налогов и сборов, регистрация имущества.

Тут мы и видим основное отличие – прописанный гражданин имеет право только на пользование имуществом, больше ничего. То есть, к примеру снять квартиру можно только у собственника, с гражданином, который проживает постоянно в квартире заключить договор аренды не получится. Не путать с субарендой, там также необходимо согласие собственника квартиры, ведь по закону арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем).

Как можно заметить, законом определено большое количество обязанностей для собственника и все они обязательны, даже если собственник фактически не проживает в жилом помещении.

Далее, непосредственно сама регистрация в жилом помещении. Зарегистрировать гражданина в жилом помещении может только собственник, исключения составляют только несовершеннолетние дети прописанного, они регистрируются по месту жительства родителей без согласия собственника.

Так как на собственника возложена обязанность по содержанию имущества, значит он и должен оплачивать коммунальные услуги, если договором не предусмотрен иной порядок (например, договором аренды может быть предусмотрена обязанность арендаторов оплачивать ежемесячные платежи по соответствующей квитанции). Но если так происходит, что образовывается задолженность по коммунальным услугам, то управляющая организация (или поставщик ресурсов (света) обращается за взысканием задолженности именно к собственнику и взыскивают задолженность с него

(при наличии договора аренды с вышеназванными условиями собственник имеет право на последующее взыскание задолженности с арендатора или удержание суммы долга из гарантийного или обеспечительного платежа). То есть по умолчанию у зарегистрированного лица, не являющегося собственником, нет обязанности оплачивать коммунальные платежи.

Количество зарегистрированных лиц в квартире влияет в некоторой степени на сумму коммунальных платежей. Если в квартире не установлены приборы индивидуального учета, то потребление, например, света и воды рассчитывается по нормативам исходя из количества зарегистрированных лиц. Например, если норматив потребления холодной воды составляет 5 кубометров на человека в месяц, то для квартиры, где прописан один человек, начислят плату за 5 кубометров. Если же в квартире зарегистрировано три человека, то плата будет начислена уже за 15 кубометров.

Регистрация может быть по месту пребывания (временная регистрация) и по месту жительства (постоянная регистрация). При наличии временной регистрации гражданин автоматически снимается с учета с истечением срока и обязан покинуть занимаемое помещение, а с постоянной есть некоторые нюансы. Причем минимальные и максимальные сроки регистрации по месту пребывания отсутствуют – можно зарегистрироваться по месту пребывания как на 6 месяцев, так и на 3-5-20 и более лет, действовавшее ранее ограничение признано не соответствующим Конституции РФ (Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 N 4-П).

Отказ «прописанного» добровольно сняться с регистрационного учета по месту жительства или месту пребывания и освободить квартиру — один из существенных рисков собственника. В случае отказа необходимо в судебном порядке устранять данное нарушение владения. Сделать это не сложно, но занимает много времени. Собственник может выписать и выселить чужих детей только через суд и только при наличии веских оснований. При обращении в суд с соответствующим заявлением необходимо ссылаться на то, что ребенок утратил право пользования помещением. Например, при купле-продаже квартиры предыдущие жильцы теряют право пользования (даже дети) на основании п. 2 ст. 292 ГК РФ, а при прекращении договора аренды — на основании ст. 688 ГК РФ. Поэтому «пожизненного» права проживания у зарегистрированных лиц тоже нет, для этого

---

---

**Комментарии экспертов...**

---

необходимы специальные условия (например, в некоторых договорах купли-продажи жилого помещения собственники указывают на сохранение у конкретного лица права на проживание в квартире даже после продажи). Или, например пожизненное право на проживание в квартире сохраняют граждане, добровольно отказавшиеся от своей доли квартиры в пользу собственника во время приватизации.

Также, у зарегистрированного лица нет приоритетного права на покупку жилого помещения, если собственник решит ее продать. Приоритетное право покупки есть только у долевых собственников, когда один из них решает продать свою долю.

**Эксперт готов дать читателям более  
подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)**



**Егор Фоминых**

юрист K2

Прописка — термин, появившийся во времена Российской Империи. В 1809 году указом императора Александра I были учреждены адрес-конторы в Санкт-Петербурге и Москве — отделения полиции, которые были обязаны регистрировать людей, прибывавших в столицы на заработки либо по другим обстоятельствам. Это было сделано для контроля внутренней миграции населения, занятости и сбора налогов.

Далее, в СССР прописка была введена 28 апреля 1925 года постановлением Совета народных комиссаров РСФСР «О прописке граждан в городских поселениях». Первые годы она носила уведомительный характер: граждане, прибывшие в городское поселение на срок более трёх суток, должны были прописаться в домоуправлении, а при отъезде — выписаться.

С декабря 1932 года, когда в СССР были введены внутренние паспорта, регистрация по месту жительства стала обязательной. Проживание без прописки запрещалось и грозило гражданину депортацией, штрафами и исправительно-трудовыми работами на срок до полугода.

В Российской Федерации прописку отменили 1 октября 1993 года, она была признана способом ограничивать свободу передвижения и выбора места жительства. То, что пришло прописке на замену, стало называться регистрацией по месту жительства. Согласно статье 19.15.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ), за отсутствие регистрации по месту жительства предусмотрен штраф от 2 до 3 тысяч рублей, а в городах федерального значения — от 3 до 5 тысяч рублей.

Регистрация бывает двух видов: постоянная и временная.

Постоянная регистрация — это регистрация по месту жительства. Местом жительства могут быть собственный дом или квартира, оформленные в собственность, купленные или полученные в наследство. Также это жилье, которое оформлено по договору социального найма. Штамп о постоянной регистрации ставится в паспорт. Она действует бессрочно. Выписать человека могут лишь по решению суда, например, если человека признали безвестно отсутствующим.

Временная регистрация — это регистрация по месту пребывания, то есть по адресу, по которому лицо собирается жить какое-то время. Этим местом может быть не только квартира или дом, но и больница, санаторий, отель. Регистрация по месту пребывания оформляется на определенный срок — от 3 месяцев до пяти лет.

Регистрация в России выполняет несколько важных функций:

1. Административный учет: регистрация позволяет государственным органам вести учет населения, что важно для планирования и предоставления различных государственных услуг.

2. Доступ к услугам: регистрация по месту жительства необходима для получения медицинских услуг, устройства детей в школы и детские сады, а также для участия в выборах.

3. Юридическая связь с местом жительства: прописка устанавливает юридическую связь человека с определенным адресом, что важно для получения официальной корреспонденции и взаимодействия с государственными органами.

При оформлении регистрации лицо получает определенные права и обязанности:

✓ **Права:** зарегистрированные лица получают доступ к социальным и коммунальным услугам, могут голосовать на выборах по месту регистрации, а также имеют право на защиту своих жилищных условий.

✓ **Обязанности:** зарегистрированные лица обязаны соблюдать правила проживания, своевременно оплачивать коммунальные услуги и уведомлять о смене места жительства.

Конечно же, ни в коем случае не стоит путать права прописанного и права собственника жилого помещения. Прописка (регистрация) дает право лишь на проживание в жилом помещении, но не предоставляет права собственности. Прописанный человек может пользоваться помещением, но вот распоряжаться жилым помещением возможности не имеет. Например, правом продавать или сдавать в аренду данное жилое помещение он обделен.

В то же время собственник имеет полное право распоряжаться своим имуществом, включая продажу, сдачу в аренду и изменение условий проживания (статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Также стоит отметить, что, поскольку прописанное лицо не приобретает долю в праве собственности, то и «отнять» жилое помещение у собственника оно не может ни при каких законных обстоятельствах.

Единственное возможное неблагоприятное последствие регистрации в квартире третьих лиц для собственника — это отказ зарегистрированного добровольно сняться с регистрационного учета по месту жительства или месту пребывания и освободить жилое помещение. В таком случае закон предоставляет способ судебной защиты прав собственника — подачу искового заявления о выселении из жилого помещения (статья 35 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Эксперт готов дать читателям более  
подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)**