

*Квалдыкова Наталья Сергеевна, студентка 4 курса
Средне-Волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста
России), г. Саранск*

*Федорова Марина Сергеевна, студентка 4 курса
Средне-Волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста
России), г. Саранск*

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

***Аннотация:** В данной статье рассматривается правовое регулирование приватизации жилых помещений, а также анализируются теоретические и практические проблемы приватизации жилья в Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** приватизация, жилые помещения, правовое регулирование, жилищный фонд, право на жилище*

LEGAL REGULATION OF HOUSING PRIVATIZATION IN THE RUSSIAN FEDERATION: PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE

***Annotation:** This article examines the legal regulation of the privatization of residential premises, as well as analyzes the theoretical and practical problems of privatization of housing in the Russian Federation.*

***Key words:** privatization, residential premises, legal regulation, housing stock, right to housing*

Несмотря на то, что процесс приватизации имеет многолетнюю историю, высокая актуальность вопросов, с ней связанных до сих пор имеет большое значение. Оформление права собственности на жилье дает гражданам

возможность эффективно осуществлять накопление недвижимой собственности, вкладывать свои средства, выступать на рынке недвижимости, а также свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем, то есть проживать или сдавать в наем, продавать или дарить, передавать в наследство или оформлять иные сделки [1].

Согласно ч.1 и ч.2 ст.40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище, а органы государственной власти и органы местного самоуправления, в силу имеющихся полномочий, обязаны создавать условия для осуществления данного права.

Итак, более двух десятилетий граждане Российской Федерации знакомы с процессом приватизации государственного и муниципального имущества, в том числе и жилья. Возможность приватизации жилого помещения, являющейся одним из прав нанимателя по договору социального найма жилого помещения, занимает довольно важное место.

Право приватизации жилого помещения предоставляется гражданам в соответствии с Законом о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. Целью данного закона является создание благоприятных условий для беспрепятственного осуществления права граждан как на свободный выбор способа удовлетворения потребности в жилье, так и на улучшение и сохранность жилищного фонда РФ [2].

В ст.1 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда» в Российской Федерации дается четкое определение понятия приватизация. Так, приватизация жилого помещения - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации, на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений. [3].

Приватизация возможна лишь при соблюдении определенных принципов, которые прямо предусмотрены Законом о приватизации жилищного фонда в РФ. Такими принципами являются:

- добровольность для граждан (ст.1),
- безвозмездность независимо от занимаемого жилья (ч.1 ст.11)
- однократность бесплатной приватизации
- сохранение у граждан права на приватизацию жилья при переходе государственных или муниципальных предприятий в иную форму собственности или их ликвидации.

В случае принципа однократности бесплатной приватизации существуют определенные исключения для несовершеннолетних граждан. Данная группа граждан обладает правом участвовать в приватизации жилых помещений, занимаемых по договору найма дважды - до достижения ими 18 лет в составе семьи, а после достижения совершеннолетия - приватизировать жилое помещение согласно ч. 2 ст. 11 ЖК РФ.

Участвовать в приватизации жилого помещения имеет право каждый гражданин Российской Федерации. Исключением будут являться те граждане, кто в первый раз участвовал в приватизации, будучи несовершеннолетним. Так, осужденные, отбывающие наказание в местах лишения свободы и снятые в связи с этим с регистрационного учета по месту жительства, сохраняют право на участие в приватизации жилого помещения.

Для проведения анализа поставленной проблемы большой интерес представляет Апелляционное определение Московского областного суда от 20 сентября 2012 г. по делу № 33 – 17223/2012.[4]

В обоснование заявленных требований истец указал, что Администрацией Новинской ткацко-отделочной фабрики и его отцом был заключен договор о приватизации квартиры. Администрация сельского поселения вынесла постановление, которым зарегистрировала договор на имя его отца. Истец в тот момент находился в местах лишения свободы, был

временно выписан из квартиры в связи с вступившим в законную силу приговором суда.

При оформлении договора приватизации права истца были нарушены действиями Новинской ткацко-отделочной фабрики, которой принадлежал жилой фонд и Администрацией Новинского сельского поселения, которая произвела государственную регистрацию только на имя его отца. Находясь в местах лишения свободы, он имел право на оформление приватизации на спорную квартиру. Кроме того, у него отсутствует жилая площадь, принадлежащая ему на праве собственности.

С формально-юридической точки зрения требования истца правомерны. Так, в соответствии с пунктом 1 Постановления Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г. № 8-П установлено, что временное отсутствие гражданина (нанимателя жилого помещения или членов его семьи), в том числе в связи с осуждением к лишению свободы, само по себе не может служить основанием лишения права пользования жилым помещением.

Таким образом, истец имел право на участие в приватизации квартиры, несмотря на то, что находился в местах лишения свободы. Однако, как видно из материалов дела, приватизация жилья была осуществлена без его участия.

Наиболее важным из всех условий приватизации является то, что ей подлежит только изолированное жилое помещение. Так, если обратиться к ч. 2 ст. 62 Жилищного Кодекса РФ неизолрированное жилое помещение не может быть самостоятельным предметом договора социального найма [5].

Если обратиться к истории вопроса стоит упомянуть, что политика бесплатной приватизации квартир начала свое действие с начала 90-х годов изначально без ограничения срока . Затем ее продлевали еще несколько раз с ограниченными сроками, а 22 февраля 2017г. Президентом РФ был подписан закон о бессрочной бесплатной приватизации жилья. Как отметила председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко: «Одобренный сенаторами закон является законом социальной справедливости»[6].

Мы считаем правильной позицию властей по данному вопросу, поскольку как показывает практика, вопрос приватизации с 1991 года стоял довольно остро, при этом продлеваясь пять раз, тем самым убеждая в необходимости проведения политики бессрочной приватизации жилья. Как высказалась спикер Совета Федерации Валентина Матвиенко: «решение крайне верное и правильное, потому, что все граждане должны иметь равные условия... каждый должен иметь право один раз в жизни бесплатно приватизировать жилье».

Несмотря на большое количество положительных эффектов от продления возможности приватизации, существует и обратная сторона этого решения. Статус бессрочной приватизации окончательно закрыл возможность создания в стране массового сегмента жилья в публичной собственности для решения социальных задач.

Ещё одним из минусов приватизации мы считаем бремя содержания приватизированного имущества, которое возлагается на любого гражданина независимо от его материального положения, вследствие чего граждане, не способные содержать приватизированное имущество, прибегают к процедуре деприватизации жилья.

Под деприватизацией понимается добровольное расторжение договора перевода жилья из муниципальной собственности в частную, не предполагая участие суда. Данная процедура регулируется положениями статей 450-453 Гражданского кодекса РФ. По-нашему мнению, необходимо отметить ряд предпосылок данной проблемы, такие как, во-первых, обязанность собственника приватизированного жилья наравне с собственником, который стал таковым на основании иного вида сделки, нести расходы по содержанию, а также ремонту жилого помещения, а, во-вторых, обязанность платить налоги и сборы, непосредственно установленные законами.

Так, малообеспеченные граждане не могут продать приватизированное жилье на депрессивных рынках для улучшения своих

жилищных условий. В это же время у них нет достаточного количества средств на его содержание, налогообложение, капремонт и т.д., из-за чего единственным выходом для них будет являться постановка на очередь получения муниципального социального жилья на большую часть жизни.

Не менее важным последствием приватизации жилья будет являться обязанность по оплате капитального ремонта многоквартирных домов.

Данная обязанность была введена в действие в связи с вступлением в силу соответствующих поправок в Жилищный кодекс РФ. К иным материальным обязанностям можно также отнести покупку и установку приборов учёта воды за исключением тех, кто сделал это до принятия Федерального закона от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» [7].

Помимо всего вышесказанного, изучая российский вариант приватизации жилья, можно заметить, что происходит явное разделение прав собственности на жилое помещение и отдельно на долю земли под многоквартирным домом, а также добровольный порядок оформления последней. Вследствие такого разделения создаются как правовая неопределенность, так и условия для всевозможных коллизий в земельно-имущественных отношениях, поскольку приватизированная недвижимость условно говоря «висит в воздухе» как отмечает Сергей Стерник.

Таким образом, мы считаем, что проведенный нами анализ законодательства свидетельствует о несоответствии его требованиям нормативно-правового регулирования. Для того, чтобы решить все затронутые нами проблемы приватизации жилых помещений, не получившие законодательного регулирования, необходимо провести полную корректировку норм закона, с целью избежать их несогласованности и противоречивости.

Список использованных источников:

1. Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 1.- с. 511.
2. Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». (Дата обращения 28.09.2021)
3. Федеральный закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда» //Российская газета. – 1993. — 10 января.
4. Апелляционное определение Московского областного суда от 20 сентября 2012 г. по делу № 33 – 17223/2012 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». (Дата обращения 28.09.2021)
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. 06.07.2016г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч.1. Ст.14.
6. Добраха А. Новые правила приватизации жилья: как избежать «подводных камней» //Российское агентство правовой и судебной информации [Электронный ресурс]. (Дата обращения 28.09.2021)
7. Федеральный закон от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» //Парламентская газета. – 2009. — 27 ноября.