

**Багаева Кристина Витальевна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

### **Порядок заключения договора приватизации жилых помещений**

**Аннотация.** В статье рассматриваются особенности заключения договора приватизации жилых помещений. Автор отмечает, что заключение договора приватизации жилых помещений не является основанием возникновения права собственности, поскольку право собственности на жилое помещение возникает только после государственной регистрации таких прав.

**Ключевые слова:** государственная регистрация, договор, жилое помещение, приватизация.

Статьей 7 Закона о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [2] договор выделяется в качестве единственного способа граждан осуществить свое законное право на приватизацию жилья: передачу жилых помещений гражданам в собственность оформляют договором передачи, который заключается органами местного самоуправления или государственной власти, предприятиями, учреждениями с гражданами, получающими в собственность жилое помещение. Нотариального удостоверения договора такой передачи при этом не требуется, а также не взимается государственная пошлина. Такое обстоятельство обусловлено общей политикой проведения приватизации, а также ее основным принципом бесплатности.

Соглашение о передаче жилых помещений в порядке приватизации заключают в простой письменной форме.

Заключение рассматриваемого договора само по себе нельзя назвать основанием появления права собственности, так как Закон о приватизации

устанавливает, что права собственности на жилое помещение возникает после государственной регистрации таких прав.

Государственная регистрация выступает единственным доказательством наличия зарегистрированного права. Оспорить зарегистрированное право на недвижимость можно только в суде [1].

Механизм государственной регистрации договоров о приватизации обладает правообразующим значением. Право собственности на жилье, переходящее к гражданам в порядке приватизации, появляется на основании состава, состоящего из двух юридических фактов: договора передачи жилья в собственность и акта регистрации перехода прав собственности. При учете необходимости государственной регистрации перехода прав собственности на приватизируемое жилье, во всех случаях выполнения договора приватизации предусматривается, что на протяжении определенного времени физические лица будут находиться в роли фактических владельцев жилого помещения с сохранением права собственности за государством либо муниципалитетом.

Проведение государственной регистрации недвижимого имущества подтверждается свидетельством о проведении государственной регистрации прав. Лишь после выдачи такого свидетельства, граждане смогут распоряжаться приватизированным жильем по своему усмотрению, как полноправные собственники. В данном случае следует заметить важный момент: имеет место государственная регистрация приватизации. Реальная передача недвижимости по данному договору не требуется, поскольку жилое помещение фактически уже занято. Поэтому как справедливо отметил И.М. Исрафилов, договор приватизации жилья всегда считается консенсуальной сделкой, что отличает его от договора о дарении недвижимости, который бывает и консенсуальным, и реальным [5, с. 39].

Итак, особенностями заключения сделки о приватизации жилого помещения выступают: письменная форма, выполнение требований относительно государственной регистрации, ограниченные сроки ее заключения (для предприятия – собственника жилищного фонда либо

уполномоченных им органов предусмотрен двухмесячный период для заключения соглашения о передаче в собственность жилого помещения); она всегда будет консенсуальной и двусторонней.

Согласно со сложившейся судебной практикой и с позицией Пленума ВС России от 24.08.1993 года №8 [3], сделку приватизации, можно заключить в исключительных случаях и в одностороннем порядке. В ч. 3 п. 8 данного Постановления Пленума ВС указано, что если гражданин, который подал заявление о приватизации с необходимыми для этого документами, умер до заключения договора о передаче жилья в собственность либо до регистрации этого договора администрацией муниципалитета, то при возникновении спора относительно включения данного жилья в наследственную массу, нужно учитывать, что указанное обстоятельство, как таковое, не может являться основанием для отказа в удовлетворении требований наследников, если наследодатель, при жизни выразив волю на приватизацию занимаемой жилой площади, не отозвал заявление, так как по причинам, независящим от него, был лишен возможности выполнить все правила оформления документации на приватизацию жилья, отказ в которой ему будет незаконным.

Сущность позиции Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 года №8 попытался обосновать в литературе В. М. Жуйков, руководствовавшийся тем, что после закрепления законодателем возможности бесплатно приватизировать жилье, право нанимателя такого жилья в доме муниципального или государственного жилищного фонда на осуществление приватизации по существу стало абсолютным и зависящим лишь от воли нанимателя и его семьи. Теперь владелец жилого фонда обязан оформить всю документацию, не ставя никаких условий при этом [4, с. 40]. Тот факт, что возникновение права собственности на жилое помещение появляется после регистрации, по мнению автора, значения не имеет, поскольку отсутствие факта регистрации перехода прав собственности не будет основанием для отказа признать право собственности на имущество [4, с. 41].

Мнение В.М. Жуйковой, касающееся момента появления права собственности на приватизированное жилье, представляется обоснованным. Одновременно с этим, мнение по поводу того, что наследники при неоформлении договоров приватизации наделяются нереализованным правом наследодателя на жилье, вызывает сомнения. Более обоснованным является позиция К.Б. Ярошенко о том, что в этом случае разговор ведется о признании прав собственности на жилье за умершим наследодателем, который выразил волю на приватизацию, однако не успел ее оформить и передать по наследству [6, с. 95].

Таким образом, право собственности на жилье, передаваемое в порядке приватизации, возникает с момента выражения воли наследодателя на приватизацию занимаемой им жилой площади, при условии, что приватизации квартиры ничто не мешало. Сказанное подтверждается абсолютным характером правоотношений, которые возникают в отношении приватизации жилья, выраженных в том, что определенные лица должны воздерживаться от нарушений существующих личных имущественных прав граждан на приватизацию жилых помещений, которые они занимают.

В случае безвестного отсутствия, смерти, признания умершим граждан, которые в установленном порядке подали заявления о приватизации, заключение договора о передаче жилья в собственность также возможно. Следовательно, право собственности на жилье может появляться не только после государственной регистрации, а также после иных правоустанавливающих моментов, что обусловлено специфическими особенностями заключения договоров о передаче жилья в собственность. Учитывая это, предлагается дополнить Закон о приватизации государственного и муниципального жилищного фонда положением такого содержания: «Право собственности на жилое помещение в порядке приватизации возникает спустя два месяца после подачи заявления о приватизации, если заявителем при жизни оно не было отозвано или гражданин не оформил его регистрацию при жизни».

Указанные правила могут распространяться и на лиц, которые признаны в установленном порядке безвестно отсутствующими либо умершими.

### Литература

1. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 2015. №156.

2. Закон РФ №1541-1 от 04.07.1991 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 20.12.2017) // Бюллетень нормативных актов. 1992. №1.

3. Постановление Пленума Верховного суда РФ №8 от 24.08.1993 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 02.07.2009) // Бюллетень Верховного суда РФ. 1993. №11.

4. Жуйков В.М., Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. Изд. 2, испр. и доп. М.: Юридическая фирма «Контракт», 2006.

5. Исрафилов И.М. Право собственности на квартиру. Махачкала, 1994.

6. Ярошенко К.Б. Вопросы, возникающие в судебной практике при применении отдельных норм законодательства о наследовании / Комментарий судебной практики / Под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература, 2012.

© Бюллетень магистранта 2019 год №1 ↑