

Багаева Кристина Витальевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Развитие отечественного законодательства о приватизации жилых помещений

Аннотация. Статья посвящена анализу развития законодательства о приватизации жилых помещений. Автором отмечается, что законодательство о приватизации жилых помещений представляет собой быстро развивающийся нормативный комплекс.

Ключевые слова: деприватизация, жилой фонд, жилые помещения, Жилищный кодекс, приватизация, расприватизация.

Отечественное законодательство, регулирующее вопросы приватизации жилых помещений, выступает как прогрессирующий нормативный комплекс, зарождающийся в условиях перехода к рыночной экономике.

Практика отчуждения государственного имущества в частную собственность была издавна, но особый правовой режим подобного отчуждения не устанавливался. Исходные положения приватизации жилых помещений были определены Законом СССР от 1 июня 1990 г. «О собственности в СССР» и Законом РСФСР от 1 января 1991 г. «О собственности в РСФСР». Но, фактически, приватизация жилья началась в конце 80-х годов прошлого столетия, с принятием Постановления Совета Министров СССР «О продаже гражданам в собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» [8] и Положением о продаже гражданам квартир в личную собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт [9]. Данными нормативными правовыми актами, по сути,

было позволено гражданам продавать жилые помещения по договору купли-продажи. Впоследствии нормы о приватизации жилья были введены и в другие нормативные акты, в частности – в Жилищный кодекс РСФСР, Закон РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» [7], и т. д.

Нормы, регулирующие порядок приватизации, введены в ГК РФ ст. 217 [1], где указывается, что приватизируемое имущество является объектом государственной и муниципальной собственности, а его приобретателю следует входить в число субъектов частной собственности.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим отношения в сфере приватизации жилых помещений, является Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [4]. Принятие указанного Закона имеет огромное социально-экономическое и историческое значение для граждан нашей страны.

С вступлением в силу Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» все чаще стали появляться вопросы, связанные со смертью гражданина во время оформления договора передачи жилья в собственность и в дальнейшем спора между наследником умершего и собственником жилого помещения.

Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 24 августа 1993 г. № 8 [6], дал разъяснения: «Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано».

Нужно также отметить, что при проведении приватизации подчас допускались случаи нарушения жилищных прав граждан, в их числе несовершеннолетние. Так, несовершеннолетние от 14 лет дают вместе с совершеннолетними членами семьи, согласие на приватизацию занимаемого жилья; несовершеннолетние, ставшие собственниками жилья вследствие приватизации, не лишаются права на однократную бесплатную приватизацию по достижении ими совершеннолетнего возраста; для отчуждения жилья, где проживают несовершеннолетние, нужно предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это положение, нашедшее отражение в п. 4 ст. 292 ГК РФ, в дальнейшем было значительно и, как представляется, несправедливо сужено указанием лишь на несовершеннолетних, оставшихся без попечения родителей, и только в ситуациях, когда отчуждение занимаемого жилья касается их права или охраняемые законом интересы [3]. И.А. Михайлова верно отметила, что изменения, внесенные в ст. 292 ГК РФ, могущие повлечь лишение права на занимаемое жилье, противоречат ст. 17 Конституции России, а также основам семейного законодательства [10, с. 207].

Немало споров вызывала и проблема приватизации коммунальных квартир. Постановлением Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П [5] этот вопрос был снят. Федеральным законом от 20 мая 2002 г. [3] в развитие Постановления Конституционного Суда введены правовые нормы, определяющие правовой статус собственника приватизированного жилья в коммунальной квартире, здесь, в частности, закреплено, что такому собственнику принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире пропорциональная доле площади принадлежащего ему жилого помещения, в случае, когда соглашением всех собственников приватизированных жилых помещений в данной коммунальной квартире не установлено иное. Указанным законом была также закреплена важная новелла – граждане РФ, приватизировавшие жильё, которое является единственным местом их постоянного проживания, имеют право на деприватизацию. Напрашивается вопрос: если гражданин, воспользовался данным правом, может

ли он вновь приватизировать занимаемое жилое помещение? Здесь, как представляется, верно мнение о том, что, поскольку жилье гражданина возвращается в публичную собственность, а последующее пользование жилым помещением осуществляется на условиях социального найма, то гражданина нельзя считать приобретшим жилье в порядке приватизации [11, с. 22].

От деприватизации следует отличать «расприватизацию». На юридическом языке это понятие означает признание договора приватизации недействительным или его расторжение. Основаниями для признания договора приватизации недействительным являются: приватизация с нарушением закона; приватизация недееспособным или ограниченным в дееспособности гражданином; приватизация под влиянием существенного заблуждения.

Таким образом, законодательство о приватизации жилья с принятия ЖК РФ претерпело существенные изменения.

Первоначально с 1 января 2007 г. граждане должны были утратить право на бесплатную приватизацию жилья, и даже до указанной даты не все граждане могли реализовать это право – не подлежали приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. Но в июне 2006 г. Конституционный Суд РФ признал эту норму неконституционной, пояснив при этом, что с введением в действие ЖК РФ договоры социального найма жилых помещений заключаются на новых условиях [2]. Вместе с тем КС РФ оставил запрет на бесплатную приватизацию жилья с 1 января 2007 г. Затем эти сроки несколько раз продлевались. И, наконец, 10 февраля 2017 года в Думе приняли окончательные поправки в Закон, согласно которым приватизация стала бессрочной и бесплатной для всех граждан РФ. 22 февраля этого же года президент РФ подписал Федеральный Закон № 14-ФЗ, который утверждал все поправки к «Закону о приватизации жилищного фонда Российской Федерации», принятые Государственной Думой.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) №51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 03.08.2018) // Российская газета.1994. №238-239.

2. Федеральный закон №14-ФЗ от 22.02.2017 «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Российская газета. 2017. №40.

3. Федеральный закон №55-ФЗ от 20.05.2002 «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 29.12.2004) // Российская газета. 2002. № 90.

4. 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.

5. Постановление Конституционного суда РФ от 3.11.1998 № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Вестник Конституционного суда РФ. 1999. № 1.

6. 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.

7. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // ВСНД и ВС РФ. 1993. № 3. Ст. 99 (утратил силу с 1.03.2005 в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ, которым введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ).

8. Постановление Совмина РСФСР №552 от 30.12.1988 «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» // СП РСФСР. 1989. №3. Ст. 19 (утратил силу в связи с Постановления Правительства РФ от 18.01.1992 №34).

9. Положение о продаже гражданам квартир в личную собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт: утв. Постановлением Совета Министров РСФСР и ВЦСПС от 21.04.1989 №134 // Собрание постановлений Правительства РСФСР. 1989. № 13. (утратил силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 08.12.2010 №997).

10. Михайлова И.А. Гражданская правосубъектность физических лиц: проблемы законодательства, теории и практики: Монография. М.: Юрист, 2006.

11. Радченко С. Последствия деприватизации // Российская юстиция. 2002. №12.

© Бюллетень магистранта 2019 г.