СОДЕРЖАНИЕ

#

# ВВЕДЕНИЕ

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

# 1.1 Развитие законодательства о приватизации жилищного фонда

# 1.2 Договор о приватизации жилого помещения

# 1.3 Окончание приватизации жилищного фонда в России

# ГЛАВА 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИВАТИЗИРОВАННЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

# 2.1 Права собственников жилых помещений и членов их семей

# 2.2 Право общей собственности на жилое помещение

# 2.3 Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома

# ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ

# 3.1 Защита права собственности на жилое помещение

# 3.2 Защита прав несовершеннолетних при приватизации жилых помещений

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Удовлетворение потребности в жилье на протяжении всей истории человечества остается для большинства людей одной из самых острых и трудно разрешимых проблем. На различных этапах своего существования государство всевозможными способами пыталось помочь своим гражданам в ее решении.

Число людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, постоянно увеличивается. Связано это, прежде всего, со снижением темпов строительства и ввода жилья, с общим ухудшением экономического положения в России, с разрушением старого жилья, отсутствием его ремонта и так далее. И без того тяжелую ситуацию усугубили, и продолжают усугублять, приток в Россию беженцев и вынужденных переселенцев из стран ближнего зарубежья; сокращение численности армии, в первую очередь, за счет офицерского состава; периодические в последние десятилетия, к сожалению, природные катаклизмы и террористические акты, в результате которых уничтожаются дома и города. Таким образом, несостоятельность прежних подходов к решению жилищной проблемы обусловила необходимость осуществления жилищной реформы. Многочисленные попытки государства решить жилищную проблему, обеспечить каждую семью отдельной квартирой или индивидуальным жилым домом не увенчались успехом.

Проводимая в стране реформа экономической, политической и правовой систем сопровождается интенсивным поцском решений накопившихся проблем. С переходом к рыночной экономике основной упор в решении исследуемой проблемы государство сделало на развитие частной собственности и защиту прав собственников в жилищной сфере. Право частной собственности, несомненно, появилось в глубокой древности, зародившись вместе с обществом, и поэтому естественно обращение общества и государства именно к этой форме собственности на жилые помещения. В этих целях предпринимаются многие шаги, в том числе и приватизация жилищного фонда.

Экономическое и социальное значение приватизации состоит в том, чтобы путем передачи государственного и муниципального имущества в частные руки создать условия для развития частной собственности, конкурентной среды, свободного рынка, и неизбежные недостатки, обусловленные масштабным перераспределением собственности, не умаляют главные достоинства такого феномена, каковым явилась приватизация государственного и муниципального имущества в России в 90 - е годы двадцатого века.

Итак, правовой основой для начала приватизации жилищного фонда явился Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР", принятый Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 года[[1]](#footnote-1), имеются многочисленные постановления Конституционного суда РФ, решающие вопрос о соответствии норм изучаемого Закона Конституции РФ[[2]](#footnote-2), однако, и в настоящее время многие положения Закона изложены очень схематично, без уточнения механизма их реализации. Отсутствие фундаментальных исследований сказывается на состоянии действующего законодательства, которое изобилует противоречиями, что, в свою очередь, отражается на правоприменительной практике.

К одной из важных проблем, нуждающихся в исследовании, следует отнести вопрос о правовом статусе всех субъектов приватизации, в частности, обстоятельного анализа требует правовое положение недееспособных, малолетних и несовершеннолетних участников приватизации. Значительный теоретический и практический интерес представляет исторический анализ процесса приватизации жилых помещений в нашей стране.

Не полностью исследованным является вопрос об объектах приватизации: в научной литературе речь, как правило, идет о квартирах (комнатах) как объектах приватизации, при этом весьма сложными представляются вопросы правового статуса жилых домов. По-прежнему актуальной остается проблема расторжения договора приватизации и признания его недействительным. В связи с изложенным, встает вопрос об устранении образовавшихся пробелов в Законе, таким образом, данная работа представляется актуальной и своевременной.

Степень научной разработанности. В предлагаемом исследовании использована научная литература по общей теории права, гражданскому, жилищному, семейному, административному и другим отраслям права. Анализ различных общетеоретических и частных вопросов по приватизации жилых помещений потребовал обращения к трудам Г.П. Батурова, Е.В. Богданова, С.Н. Братуся, Е.Н. Гендзехадзе, Д.М. Генкина, К.А. Глухова, Б.М. Гонгало, В.П. Грибанова, О.С. Иоффе, И.М. Исрафилова, СИ. Корнеева, П.В. Крашенинникова, СИ. Купряковой, В.Н. Литовкина, Р.П. Мананковой, И.Б. Мартковича, Н.В. Маслова, Д.И. Мейера, М.И. Никитиной, И.А. Покровского, Д.А. Петрова, И.В. Ф- Петровой, П.В. Рамзаева, П.И. Седугина, Е.А. Суханова, Е.Р. Сухаревой, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Г.Ф. Шершеневича и других.

Целью исследования является углубление научных знаний о правовой природе приватизации в ходе комплексного изучения основных теоретических и практических положений на основе действующего гражданского, жилищного, семейного законодательства. Достижение указанной цели обусловлено постановкой и решением следующих задач:

- анализ российского законодательства, регулирующего процесс приватизации;

- исторический анализ процесса приватизации жилых помещений в нашей стране;

- определение места и значения приватизации жилья в системе проводимой в стране жилищно-коммунальной реформы;

- изучение современного состояния процесса приватизации жилых помещений в Российской Федерации;

- исследование порядка осуществления гражданами права на приватизацию занимаемого жилого помещения;

- разработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования жилищных отношений.

Объектами исследования являются теоретические и практические вопросы гражданско-правового регулирования приватизационных отношений.

Предметом исследования является законодательная база в области приватизации жилья.

Методы исследования. Основу исследования составили общенаучный, логический, исторический, системный, сравнительно-правовой методы, а также методы анкетирования и комплексного решения задач. Применялись методы интегрального, сравнительного анализа результатов исследований, проведенных другими авторами по аналогичным вопросам. Работа строится на критическом анализе теоретического материала и подчинена логике правоприменительного процесса.

Структура работы обусловлена ее научными целями и задачами. Представленная работа состоит из введения, трех глав, восьми параграфов, заключения, библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

# 1.1 Развитие законодательства о приватизации жилищного фонда

Советское жилищное законодательство достаточно четко и последовательно определяло права нанимателей, членов их семей в домах государственного и общественного жилищных фондов. Конечно же, в то время, когда отсутствовали такие категории, как "частная собственность", "недвижимое имущество", не было и речи о том, чтобы наниматели имели возможность приобрести в собственность свое жилье.

Однако шло время, менялись государство и общество, и в период с конца 80-х до начала 90-х гг. XX в. у нанимателей жилых помещений и членов их семей в домах государственного и муниципального жилищных фондов появилась возможность значительно увеличить объем прав по владению, пользованию и в еще большей степени по распоряжению занимаемыми ими жилыми помещениями. Одной из самых существенных возможностей нанимателей, безусловно, стала приватизация. До этого времени главными основаниями возникновения права собственности на жилые помещения были такие традиционные гражданско-правовые сделки, как купля-продажа, мена, дарение, а также наследование жилых домов (подчеркиваем, именно жилых домов с весьма существенными ограничениями, с другими жилыми помещениями подобные сделки были практически невозможны).

В связи с преобразованиями жилищных отношений приватизация жилья стала одним из основных способов возникновения права собственности на жилые помещения у граждан. Вместе с тем приватизация жилищного фонда - это процесс, который занимает хотя и ограниченный, но все же весьма продолжительный отрезок времени - до 1 марта 2010 г. (ч. 2 ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"[[3]](#footnote-3)). Это следует объяснить кроме прочего и тем, что Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[4]](#footnote-4) предусматривает принцип добровольности, т.е. граждане вольны по своему усмотрению решать, использовать предоставленное им право или нет. Следовательно, некоторая часть граждан будет решать, приватизировать или нет занимаемое жилье, либо предпочтет пользоваться жилищем не на праве собственности, а по договору социального найма жилого помещения.

В науке долгое время не было понятия "приватизация". По утверждению Э.С. Савас, впервые такой термин появился в юридической литературе в 1983 г. и в узком смысле означал "превратить в частную, т.е. преобразовать общественную форму правления или собственности отдельного предприятия или отрасли в частную". Раскрывая понятие "приватизация" в широком смысле, названный автор дает собственное определение. Приватизацией, по его мнению, является осуществление разнообразных мероприятий по уменьшению масштабов деятельности государства или по усилению роли частного сектора во владении фондами или в предпринимательской деятельности[[5]](#footnote-5).

В отечественном законодательстве приватизация впервые стала предметом правового регулирования в Законе РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР", принятом Верховным Советом РСФСР 3 июля 1991 г.[[6]](#footnote-6), где она по отношению к государственным и муниципальным предприятиям определялась как приобретение гражданами, акционерными обществами (товариществами) у государства и местных Советов народных депутатов в частную собственность предприятий, цехов, производств, участков, иных подразделений этих предприятий, выделяемых в самостоятельные предприятия; оборудования, зданий, сооружений, лицензий, патентов и других материальных и нематериальных активов ликвидированных предприятий и их подразделений; долей (паев, акций) государства и местных Советов народных депутатов в капитале акционерных обществ (товариществ); принадлежащих приватизируемым предприятиям долей (паев, акций) в капитале иных акционерных обществ (товариществ), а также ассоциаций, концернов, союзов и других объединений предприятий.

"Приватизация жилья" как правовая категория появилась в России на день позже "приватизации предприятий", т.е. 4 июля 1991 г., когда Верховный Совет РСФСР принял Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР". В данном Законе под приватизацией жилья понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах. Думается, что с учетом правоприменительной практики, базирующейся на Законе РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и других принятых на его основе нормативных актах, приватизацию жилья можно определить как бесплатную передачу жилых помещений из государственной и муниципальной собственности в собственность проживающих в них граждан России.

В литературе можно встретить самые разнообразные суждения о том, что является объектом приватизации применительно к жилищному фонду. Причем многие авторы весьма широко толкуют это понятие.

В первые годы осуществления рассматриваемого процесса было достаточно распространено суждение о том, что приватизации подлежат не только государственный и муниципальный жилищные фонды, но и фонд общественных организаций и даже квартиры в домах жилищных, жилищно-строительных кооперативов и колхозов. По мнению сторонников такой точки зрения, "приватизация каждого из видов жилищного фонда имеет свои особенности, различны также и возможные последствия"[[7]](#footnote-7).

Между тем, как уже было сказано выше, приватизация возможна лишь в отношении государственного и муниципального имущества и только в порядке, предусмотренном законом. Возникновение права собственности у члена жилищного, жилищно-строительного кооператива, полностью выплатившего паевой взнос, или у члена колхоза, выкупившего жилое помещение, не меняет форму собственности: в этом случае происходит переход права на жилое помещение внутри одной формы - частной. Переход же жилищного фонда из собственности общественного объединения (организации) допускается по правилам, предусмотренным Законом РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", но нормы его при этом используются лишь по аналогии. Постановление Верховного Совета РСФСР "О введении в действие Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" в п. 6 лишь рекомендует общественным объединениям (организациям) осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищных фондов.

Ряд исследователей считают, что под приватизацией жилья следует понимать любое отчуждение жилых помещений государственными или муниципальными образованиями. Так, Е.А. Чефранова приватизацией жилья называет переход жилых помещений из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан или юридических лиц[[8]](#footnote-8). К.А. Глухов, придерживаясь аналогичной позиции, делит приватизацию жилья на следующие формы: 1) приобретение гражданами занимаемых жилых помещений в порядке, установленном Законом РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"; 2) приобретение гражданами свободных жилых помещений на условиях полной платности; 3) приобретение гражданами и юридическими лицами свободных жилых помещений через аукцион; 4) приобретение жилищными кооперативами жилых домов с целью их последующего заселения и эксплуатации[[9]](#footnote-9).

По нашему мнению, в данном случае происходит смешение различных по своей природе сделок. Безусловно, первая форма, приведенная К.А. Глуховым, является приватизацией, и это прямо вытекает из приватизационного законодательства. По отношению же к другим формам вряд ли можно говорить о приватизации жилья как таковой. Здесь речь может идти только об обычных гражданско-правовых сделках, где сторонами выступают, с одной стороны, государственные либо муниципальные образования, а с другой - граждане или юридические лица. При этом условия и порядок передачи жилья регулируются исключительно гражданским, а не специальным приватизационным законодательством.

В первой редакции Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" было сказано, что он распространяет свое действие на государственный и муниципальный жилищные фонды. После внесения изменений и дополнений в данный Закон его ст. 2 несколько увеличилась по форме (текстуально), однако с точки зрения содержания (правового регулирования) объем жилищного фонда, подлежащий приватизации, не изменился. В норму внесено дополнение о том, что в жилищный фонд, подлежащий приватизации, включается также "жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд)". Внесение в рассматриваемый Закон такого дополнения с точки зрения формально-юридической недостаточно корректно, поскольку государственный жилищный фонд включает в себя жилищный фонд государственных предприятий (и учреждений), муниципальный жилищный фонд, а кроме прочего и жилищный фонд муниципальных предприятий (и учреждений). Казалось бы, такое понятие, как "ведомственный жилищный фонд", должно было уйти. Тем не менее включение в ст. 2 Закона указанного дополнения можно оправдать с точки зрения практической. Дело в том, что, пользуясь отсутствием четких указаний в Законе и не вдаваясь в анализ жилищного законодательства и законодательства о собственности, многие предприятия и даже целые ведомства запрещали приватизацию закрепленного за ними жилья (Министерство путей сообщения, Минобороны, Минсельхоз и др.).

К примеру, в свое время Министерство путей сообщения РФ разработало и разослало инструктивное письмо от 24 декабря 1991 г. № П-16747 "О приватизации жилищного фонда железнодорожного транспорта", в котором делался вывод о том, что вопрос о приватизации жилищного фонда железной дороги должно решать названное Министерство.

Строго говоря, Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" был принят в развитие ст. 13 не действующего сегодня Закона РСФСР "О собственности в РСФСР", где указывалось, что наниматель жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищных фондов и члены его семьи вправе приобрести в собственность соответствующую квартиру или дом путем их выкупа или по другим основаниям, предусмотренным законодательством РСФСР и республик, входящих в РСФСР. Основной задачей данного законодательного акта является создание правовой основы для преобразования отношений собственности на жилье. Однако думается, что не совсем верно связывать начало процесса передачи гражданам обобществленного жилищного фонда только с названными Законами.

Фактически возможность возникновения права собственности у нанимателей жилых помещений и членов их семей появилась с реализацией принятого Советом Министров СССР от 2 декабря 1988 г. Постановления № 1440 "О продаже гражданам в собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда"[[10]](#footnote-10) и разработанных на его базе республиканских положений о продаже гражданам квартир в личную собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт, а также республиканских, краевых и областных положений о порядке и условиях продажи гражданам квартир в личную собственность, принятых Советами Министров автономных республик и исполкомами областных (краевых) Советов народных депутатов[[11]](#footnote-11).

Российское Положение устанавливало, что в собственность граждан продавались занимаемые ими квартиры в домах государственного и общественного жилищных фондов, незаселенные квартиры в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту.

Освобожденные за выездом граждан квартиры во вновь построенных домах, реконструированных или капитально отремонтированных исполкомами местных Советов, предприятиями, учреждениями, организациями, могли быть проданы только после их заселения в установленном порядке.

Не могли быть проданы квартиры: а) включенные в число служебных; б) в домах, находящихся в закрытых военных городках.

Однако приведенный перечень не являлся исчерпывающим. Исполкомы областных Советов народных депутатов включали в него и другие виды жилых помещений. Так, в Свердловской области не продавались квартиры в домах, подлежащих сносу по ветхости или под застройку, а также квартиры в домах, находящихся в санитарно-защитных зонах, зонах опасных геологических процессов и затоплений.

Продажа гражданам занимаемых ими квартир производилась с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи.

В соответствии с республиканскими положениями квартиры в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, продавались гражданам, состоящим на учете в исполкоме местного Совета народных депутатов или предприятия, учреждения, организации для приобретения таких квартир.

Решения о продаже квартир гражданам принимались с учетом состава семьи, трудовой и общественной активности, исходя из установленной в республике нормы жилой площади на человека, с учетом права на дополнительную жилую площадь. Сметная стоимость квартир определялась путем распределения общей суммы затрат на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) дома между получателями квартир. Продажная цена квартир устанавливалась оценочными комиссиями, которые образовывались исполкомами местных Советов народных депутатов, предприятиями, учреждениями, организациями.

Региональными положениями предоставлялась возможность оплаты стоимости квартир в рассрочку.

Однако приведенный выше порядок передачи квартир в собственность граждан путем договора купли-продажи не нашел широкого применения. Так, в Российской Федерации было продано 0,2% от всего государственного и общественного жилищных фондов. Как правильно отмечалось в литературе[[12]](#footnote-12), граждане не были заинтересованы выкупать то, чем они фактически владеют, причем даже за сравнительно невысокую плату. К тому же необходимо отметить, что в республиканских и областных положениях выкуп обусловливался тем, что цены на жилые помещения определялись оценочными комиссиями, образуемыми исполкомами местных Советов народных депутатов. Однако во многих регионах такие комиссии до принятия Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" созданы не были.

В отличие от Постановления Совета Министров СССР № 1440 и принятых на его основе нормативных актов Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" за счет бесплатной передачи первоначально, как правило, части жилья, а затем и всего жилого помещения предполагал осуществить передачу в собственность граждан не отдельной части жилищного фонда, а основной части государственного и муниципального жилищных фондов и тем самым существенно реформировать отношения в жилищной сфере.

Основные начала приватизации жилья, как и любые принципы одного явления, нельзя рассматривать в отрыве друг от друга, поскольку они взаимно дополняют и развивают один другой, воплощаясь в тексте законодательных норм, регулируют отношения, связанные с приватизацией жилищного фонда.

Из анализа норм Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" можно выделить три важнейших принципа: добровольность (ст. 1), бесплатность (ст. 1) и одноразовость (ст. 11) приватизации жилья.

При этом если первый принцип (добровольность) вытекает из основных начал гражданского законодательства: по ГК РФ[[13]](#footnote-13) физические и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, будучи свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих закону условий договора (см.: п. 2 ст. 1), то два других (бесплатность и одноразовость) характеризуют некоторые черты современной жилищной политики России, выраженной среди прочих нормативных актов в Законе РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Главным принципом приватизации жилья является принцип добровольности. В ст. 1 названного выше Закона прямо указывается: "...передача в собственность граждан на добровольной основе...", т.е. граждане сами принимают решение, приватизировать занимаемое жилье или нет, и в случае положительного решения вопроса, кто из членов семьи будет участвовать в осуществлении приватизации, а кто - нет (конечно же, в порядке и на условиях Закона). Никто не вправе принудить нанимателей и членов их семей приватизировать занимаемое жилье. Более того, если хотя бы один член семьи отказывается участвовать в процессе приватизации, остальные члены семьи не имеют права приватизировать занимаемое жилое помещение.

Среди принципов приватизации жилищного фонда особое значение имеет принцип одноразовости бесплатного приобретения занимаемого жилого помещения. Вместе с тем в отличие от принципа добровольности этот принцип, думается, не является безусловным. Например, в ситуации, когда гражданин, стоящий в очереди на улучшение жилищных условий, приватизировал занимаемую квартиру, государственная, муниципальная организация или орган местного самоуправления, очередником которых является гражданин, вправе обусловить предоставление квартиры выкупом или безвозмездной передачей ранее занимаемой квартиры. В результате такого отчуждения у гражданина, надо полагать, должно вновь возникать право на бесплатную приватизацию жилья. Как правило, этот вопрос на практике так и решается. Однако законодательного решения подобных ситуаций до сих пор нет[[14]](#footnote-14).

Теоретические исследования и развитие гражданского законодательства в направлении комплексной защиты прав и законных интересов несовершеннолетних граждан привели к необходимости установления в этих целях изъятия из принципа одноразовости. Федеральным законом от 11 августа 1994 г.[[15]](#footnote-15) введена норма, согласно которой несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, вновь приобретают право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов после достижения ими совершеннолетия.

Заслуживает внимания и осмысления вопрос о передаче жилых помещений в собственность не всех, а только некоторых проживающих в них лиц. Рассматривая такую ситуацию, Пленум Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении от 24 августа 1993 г. № 8[[16]](#footnote-16) указал на то, что за гражданами, выразившими согласие на приобретение другими проживающими с ними лицами занимаемого помещения, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения. Это обосновывается тем, что в данном случае право на одноразовую приватизацию не было реализовано при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами - членами семьи. Следует добавить, что в случае приобретения жилья одним из супругов жилище не попадает в общее имущество супругов, поскольку имущество, приобретаемое одним из супругов безвозмездно, является его единоличной собственностью.

Многие субъекты Российской Федерации в целях предотвращения злоупотреблений при осуществлении приватизации установили правило, по которому граждане, изменившие свое постоянное место жительства после принятия Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и желающие приватизировать жилое помещение, к заявлению прилагают документ, подтверждающий, что ранее занимаемое жилье не было ими приватизировано. Думается, что отсутствие такого документа не является основанием для отказа в приватизации.

Представляется также, что принцип одноразовости не должен быть препятствием к повторному участию в осуществлении приватизации для тех граждан, которые приватизировали свое жилое помещение во время действия первоначальной редакции вышеназванного Закона (4 июля 1991 г.), при этом полностью не использовав установленный норматив бесплатной приватизации (несмотря на то, что ст. 11 Закона, говорящая об одноразовости бесплатного приобретения жилья, не изменилась). Такой вывод можно сделать при сравнительном анализе двух редакций одного законодательного акта.

До внесения изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" приватизация жилья осуществлялась комбинированным способом, т.е. на возмездных и безвозмездных началах. Часть жилого помещения передавалась гражданину бесплатно, а другая часть жилого помещения - за плату. Закон устанавливал, что размер бесплатно передаваемого жилья должен составлять не менее 18 квадратных метров общей площади на одного человека и дополнительно 9 квадратных метров на семью с учетом потребительских качеств жилья. Увеличивать этот норматив могли только органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Нельзя не отметить тот факт, что действовавший норматив служил определенным ограничителем, который, с одной стороны, отчасти обеспечивал соблюдение социальной справедливости в процессе приватизации жилищного фонда, а с другой - экономически заинтересовывал часть граждан отказаться от чрезмерно больших квартир, что в то время позволяло надеяться на некоторый "выброс" на рынок жилья дополнительной жилой площади.

В тот период граждане приобретали квартиры в собственность бесплатно, если рассчитанная оценочной комиссией цена занимаемой ими квартиры была меньше или равна стоимостному эквиваленту бесплатно передаваемого жилья в сумме на каждого проживающего в квартире гражданина и семью, использующую право на одноразовую приватизацию. Все остальные граждане, которые приобрели в собственность жилье, превышающее бесплатно передаваемый размер и уровень потребительских качеств, выплачивали за него денежную сумму, определенную как разницу между ценой квартиры, рассчитанной оценочной комиссией, и стоимостным эквивалентом бесплатно передаваемого жилья в сумме на каждого проживающего в квартире гражданина и семью, использующую право на одноразовую бесплатную приватизацию жилья.

Из изложенного можно сделать следующий теоретический вывод: граждан, приватизировавших свое жилье до внесения в рассматриваемый Закон изменений и дополнений, условно можно разделить на три группы.

Во-первых, граждане, частично использовавшие установленный в тот период норматив бесплатно передаваемого жилья. Имеются в виду граждане, которые либо являлись нуждающимися в улучшении своих жилищных условий, либо имели жилье очень низкого уровня потребительских качеств.

Во-вторых, граждане, использовавшие бесплатно установленный норматив полностью, без выплаты какой-либо выкупной цены. Это группа граждан, как правило, не обладавшая излишней площадью и тем не менее не относившаяся к категории нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В-третьих, граждане, использовавшие бесплатно установленный норматив полностью, с выплатой при этом выкупной стоимости за площадь, превышавшую установленный норматив. Данная группа либо в силу сложившейся ситуации в семье, либо за счет ранее занимаемого социального положения имела жилое помещение, площадь которого значительно превышала среднюю обеспеченность по Российской Федерации и по региону, в котором эти граждане проживали.

Две последние из названных условных групп в соответствии с Законом РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" практически не имели никакого отношения к дальнейшему процессу приватизации жилищного фонда (конечно, за исключением несовершеннолетних и лиц, сдавших жилые помещения для получения жилья в порядке очередности). Между тем первая группа лиц при старой редакции Закона вполне обоснованно могла рассчитывать на возможность использования в будущем, при улучшении своих жилищных условий, неиспользованного остатка бесплатно установленного норматива (например, семьей из двух человек была приватизирована однокомнатная квартира общей площадью 30 квадратных метров, в то время как норматив - не менее 45, т.е. оставался остаток 15 квадратных метров общей площади, который в принципе мог быть использован при участии этих граждан в приватизации какого-либо жилья).

Думается, что граждане, приватизировавшие свое жилье и не полностью использовавшие бесплатно передаваемый норматив, установленный в тот период, условно обозначенные в тексте как "первая группа", вправе и при ныне пока еще действующей редакции вышеназванного Закона участвовать в осуществлении приватизации занимаемых жилых помещений. Например, при улучшении своих жилищных условий путем получения жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда.

# 1.2 Договор о приватизации жилого помещения

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 ГК РФ). В качестве субъектов, имеющих право приобрести жилое помещение в порядке приватизации, закон называет граждан Российской Федерации, проживающих в жилом помещении по договору социального найма, т.е. нанимателей и членов их семей[[17]](#footnote-17).

До введения в действие Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" бесплатно приватизировать жилье имели право также иностранные граждане и лица без гражданства, проживающие в жилом помещении по договору социального найма[[18]](#footnote-18).

Кроме того, субъектами договора о приватизации могли быть граждане, проживающие в жилом помещении по договору аренды (коммерческого найма), т.е. наниматели (арендаторы) и постоянно проживающие с ними граждане.

Что касается договоров аренды, то представляется весьма обоснованным выведение их из сферы действия Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

Предоставление названным лицам права бесплатной приватизации не укладывалось в понимание приватизации как "возвращения долгов".

Арендные отношения в жилищной сфере стали возможны только с начала 90-х гг. XX в., заключению договоров аренды (коммерческого найма) не предшествовало (и до сих пор не предшествует) соблюдение таких условий, как нуждаемость в жилье, очередность и т.п., т.е. то, что необходимо для заключения договора социального найма. Кроме того, возможность приватизации арендованного жилья сдерживала органы местного самоуправления в их стремлении передать часть принадлежащего им жилья в коммерческий наем в расчете на дополнительные источники для обслуживания и эксплуатации жилищного фонда.

Ограничение бесплатной приватизации только российскими гражданами означает, что законодатель обратил внимание на случаи бесплатной приватизации жилых помещений иностранными гражданами и лицами без гражданства, что тоже противоречило политике возвращения долгов, тем более что устранение данного недостатка не потребовало значительных изменений действующего законодательства: к слову "граждане" законодатель добавил слова "Российской Федерации".

В качестве участников договора о приватизации жилых помещений, с одной стороны, как было указано, выступают граждане, а с другой - два вида субъектов:

во-первых, органы местного самоуправления, а также муниципальные предприятия и учреждения, осуществляющие приватизацию муниципального жилищного фонда;

во-вторых, государственные организации, осуществляющие приватизацию закрепленного за ними государственного жилищного фонда.

Указанные субъекты, имеющие на праве собственности, в хозяйственном ведении или оперативном управлении жилищный фонд, проводят необходимые организационные меры, позволяющие беспрепятственно осуществлять передачу жилья в собственность граждан; могут принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир; заключать с гражданами договоры о передаче им жилья в собственность и т.д[[19]](#footnote-19).

Согласно ст. 7 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органом местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность, в порядке, установленном соответствующим муниципалитетом. Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента государственной регистрации права на жилое помещение.

В первой редакции названного Закона (ч. 1 ст. 7) указывалось, что порядок и условия заключения договора о передаче жилья в собственность граждан определяются ГК РФ. В настоящее время упоминание о ГК РФ снято и вместо названного указания предусмотрено, что договор передачи заключается в порядке, установленном соответствующим органом местного самоуправления.

Такое изменение нормы вряд ли можно считать разумным, поскольку результатом этого изменения является иллюзия, будто отныне нормы ГК РФ не распространяют свое действие на договоры о передаче жилья в собственность граждан. Между тем следует иметь в виду следующее.

Во-первых, специальных норм о приватизации жилья в ГК РФ не было и нет.

Во-вторых, правила ГК РФ о сделках, форме сделок, об основаниях признания сделок недействительными, обязательствах и многие другие как распространялись на отношения, складывающиеся по поводу приватизации жилья, так и распространяются в настоящее время. Конечно, какой-либо орган местного самоуправления может ввести собственный, оригинальный порядок заключения договоров о передаче жилых помещений в собственность граждан. Однако если этот порядок будет противоречить положениям ГК РФ, то соответствующие нормы, принятые органом местного самоуправления, будут являться незаконными и подлежать отмене[[20]](#footnote-20).

Авторы новеллы, внесенной в Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", имели в виду необходимость определить место заключения договоров, круг лиц, уполномоченных подписывать договоры от имени субъекта, передающего жилое помещение в собственность граждан, установить круг существенных условий данного договора или (предпочтительнее) разработать примерный (типовой) договор и решить иные вопросы юридико-технического характера, имеющие отношение к процедуре заключения договора[[21]](#footnote-21).

Договор о передаче жилья в собственность гражданина в порядке приватизации заключается в простой письменной форме.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами Федеральной регистрационной службы.

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения. При этом в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[22]](#footnote-22) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, что, по существу, означает презумпцию правильности регистрации прав. Соответственно, зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Право собственности на жилище, переходящее гражданину в порядке приватизации, возникает на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: договор и акт государственной регистрации права.

Различные подходы на практике предопределяют необходимость теоретического обоснования отнесения к объектам приватизации служебных помещений и комнат в коммунальных квартирах. Дело в том, что согласно ч. 2 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир. Законодатель, с одной стороны, объединяет правовой режим осуществления приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир, а с другой - указывает на то, что право решать вопрос о необходимости приватизации принадлежит собственникам и владельцам служебных и коммунальных квартир в домах как муниципального, так и государственного жилищного фонда.

В правовой литературе вопрос о приватизации служебных жилых помещений поднимается крайне редко и рассматривается в основном в описательном плане, тогда как проблеме приватизации коммунальных квартир в последнее время было посвящено немало исследований, в которых излагаются самые различные взгляды и рекомендации. На практике данный вопрос также решался неоднозначно. Некоторые авторы полагали возможным осуществление приватизации коммунальных квартир только при наличии согласия всех соседей - нанимателей жилых помещений, расположенных в этой квартире[[23]](#footnote-23). Другие считали, что самостоятельность договора найма жилого помещения дает основания для принятия решений о возможности приватизации собственнику или его представителю и не обусловлена волей соседей[[24]](#footnote-24).

Конституционный Суд Российской Федерации подтвердил возможность приватизации коммунальных квартир на общих основаниях без каких-либо дополнительных условий. В Постановлении от 3 ноября 1998 г. № 25-П по делу о проверке конституционности отдельных положений ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова[[25]](#footnote-25) Конституционный Суд РФ указал на то, что приватизация в Российской Федерации обусловлена переходом к многообразию форм собственности, свободе экономической деятельности, гарантированным, в частности, ст. 8 и 34 Конституции РФ. Установление права на приватизацию осуществляется публичной властью. В то же время, закрепляя в законе это право, государство обязано обеспечить возможность его реализации гражданами, гарантируя при передаче определенного имущества в собственность субъектов частного права соблюдение принципов и норм, предусмотренных Конституцией РФ[[26]](#footnote-26).

Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в ст. 11 установил, что каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов один раз. Вместе с тем ч. 1 ст. 4 данного Закона содержит перечень жилых помещений, не подлежащих приватизации, к числу которых отнесены жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных[[27]](#footnote-27).

Определение круга объектов, не подлежащих приватизации, нельзя считать ограничением прав и свобод человека и гражданина, если целевое назначение жилого помещения, место его нахождения и другие обстоятельства, обусловливающие особенности правового режима жилья, исключают возможность передачи его в частную собственность.

Между тем предоставляемые государственными и муниципальными жилищными органами жилые помещения в коммунальных и отдельных квартирах, несмотря на определенные объективные отличия, по сущностным правовым признакам не различаются, поскольку в отношении них действуют единые основания предоставления жилья и они имеют общий правовой режим. Следовательно, применительно к этим жилым помещениям отсутствуют и объективные основания для установления различий в праве на их приватизацию, в том числе для введения общего правила, запрещающего приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах (ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"). Такой запрет фактически означает законодательное закрепление неравенства прав граждан в зависимости от условий их проживания, что противоречит ст. 19 (ч. 1 и 2) Конституции РФ, провозглашающей равенство граждан перед законом вне зависимости от каких-либо обстоятельств[[28]](#footnote-28).

Кроме того, этот универсально сформулированный запрет не позволяет дифференцированно подходить к оценке складывающихся у граждан жизненных ситуаций и может приводить к ограничению их прав, несоразмерному целям защиты законных интересов других лиц, что противоречит требованиям ст. 55 (ч. 3) Конституции РФ.

Признание оспариваемого положения ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" не соответствующим указанным нормам Конституции РФ означает, что граждане, проживающие в коммунальных квартирах, имеют право на приватизацию жилых помещений без каких-либо предварительных условий, в частности независимо как от воли собственника коммунальной квартиры и других нанимателей, так и от того, приватизируются ли другие жилые помещения в той же квартире. Это не исключает возможности оспаривать реализацию данного права в судебном порядке[[29]](#footnote-29).

Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики"[[30]](#footnote-30) допускал при определенных обстоятельствах передачу освободившихся в коммунальной квартире жилых помещений в частную собственность других нанимателей этой квартиры (ч. 2 ст. 16), т.е. запрет на приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах не являлся абсолютным. Это следует также из ч. 2 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", позволяющей собственникам жилищного фонда или уполномоченным ими органам, а также предприятиям, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждениям, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, принимать решения о приватизации. Однако для граждан возможность осуществить приватизацию на основании этой нормы связана с дополнительными, ограничительными по своему характеру, условиями. Одним из таких условий является решение собственника (владельца) жилья, который вправе произвольно, не будучи связанным какими-либо установленными в законе предпосылками, разрешить или не разрешить приватизацию. Согласно же сложившейся правоприменительной практике, основанной на ограничительном толковании ч. 2 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", коммунальная квартира приватизируется только как совокупность всех ее жилых помещений, т.е. только в том случае, если все наниматели в такой квартире изъявляют желание стать собственниками занимаемого ими жилья. Тем самым реализация права на приватизацию жилого помещения поставлена в зависимость от субъективного усмотрения как самого собственника (владельца) жилья, так и нанимателей других жилых помещений в коммунальной квартире[[31]](#footnote-31).

Стремление учесть волю других нанимателей в принципе может быть обосновано положением ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ, согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Однако установленное оспариваемой нормой регулирование, как подтверждает практика, не исключает того, что гражданин, являющийся нанимателем жилого помещения в коммунальной квартире, может произвольно (необоснованно) препятствовать приватизации. Следовательно, оспариваемая норма не согласуется в полной мере с целями и сущностью указанного положения ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ.

При имеющемся законодательном регулировании граждане, желающие приватизировать жилые помещения в коммунальных квартирах, лишены возможности реально воспользоваться судебной защитой от нарушающих их права действий как собственника, так и других нанимателей.

Как показывает практика применения ч. 2 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", суд, установив отсутствие разрешения со стороны собственника или согласия других нанимателей на приватизацию, может отказать гражданину в праве на приватизацию, что противоречит принципу равенства перед судом (ч. 1 ст. 19 Конституции РФ). При этом данный Закон не требует от суда ни установления фактов возможного злоупотребления правом, ни исследования им обоснованности отказа в приватизации со стороны собственника.

То, что суды, исходя из оспариваемой нормы, ограничиваются лишь формальным подтверждением отсутствия разрешения (согласия) на приватизацию, умаляет и противоречит требованиям реального обеспечения прав и свобод граждан правосудием (ст. 18 Конституции РФ; Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", а также ст. 18 и 46 (ч. 1 и 2) Конституции РФ).

Исходя из изложенного, Конституционный Суд РФ признал ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищных фондов в Российской Федерации" в части, ограничивающей приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, не соответствующей Конституции РФ, ее ст. 19 (ч. 1 и 2) и 55 (ч. 3).

В законодательстве Российской Федерации важной новацией, связанной с развитием приватизации жилья и постепенной ликвидацией коммунальных квартир, нужно признать норму, которая содержалась в ч. 3 ст. 16 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики". В ней предусматривалось право нанимателя, проживающего в коммунальной квартире, приобрести для каждого из других нанимателей этой квартиры (с их согласия) жилые помещения и передать эти помещения в их собственность, с тем чтобы этот наниматель мог занять все освободившиеся помещения квартиры без дополнительной платы и приватизировать всю квартиру в установленном порядке. В результате все граждане, занимавшие коммунальную квартиру в качестве нанимателей, а также члены их семей становились собственниками жилых помещений, а коммунальная квартира превращалась в индивидуальную. Особенность данной операции в том, что гражданин, пожелавший приватизировать коммунальную квартиру, фактически должен был ее купить, поскольку он обеспечивал бывших соседей жилыми помещениями за свой счет (хотя возможны случаи, когда эти помещения получаются им по наследству либо по договору дарения, т.е. не на основании договора купли-продажи).

Что касается служебных квартир, то исходя из смысла ч. 2 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" возможно не только общее решение о приватизации служебных жилых помещений, принадлежащих определенному государственному органу или муниципальному образованию, ведомству либо предприятию (учреждению), но и решение о приватизации отдельных жилых помещений конкретными лицами. Такой вывод можно обосновать и тем, что согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам. Аналогичное правомочие признано и за предприятиями и учреждениями, имеющими имущество на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления. Поскольку им предоставлено право принимать решения о приватизации служебных жилых помещений, то они могут самостоятельно избрать способ реализации этого права, включая решение о приватизации конкретных жилых помещений.

Строго говоря, приватизация жилых помещений в служебных квартирах полностью отдана на усмотрение собственников и иных владельцев жилищного фонда, что вполне оправданно, поскольку данное жилище служит не столько удовлетворению жилищных потребностей граждан, сколько интересам организации, его предоставившей[[32]](#footnote-32).

На основании ст. 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - ЖК РФ)[[33]](#footnote-33) вступил в силу 22 января 2005 г., именно с этого дня действует и ст. 7 данного Федерального закона, которая на отношения по пользованию жилыми помещениями в указанных домах распространяет действие норм Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма. Поэтому несмотря на то, что ст. 1 названного Федерального закона предусматривает вступление в силу нового ЖК РФ с 1 марта 2005 г., нормы данного Кодекса о договоре социального найма в силу ст. 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" действуют и применяются к отношениям по пользованию вышеуказанными жилыми помещениями с 22 января 2005 г.

Таким образом, жилые помещения в использовавшихся в качестве общежитий жилых домах, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, не могут быть отнесены к жилым помещениям, предоставленным гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г.

Следует также обратить внимание на то, что в ст. 7 названного Федерального закона речь идет о жилых домах, использовавшихся в качестве общежитий, а не об общежитиях. Тем самым законодатель прямо указал, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, после вступления в силу Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" утрачивают статус общежитий в силу закона.

Необходимо иметь в виду, что согласно ЖК РФ жилые помещения в общежитиях являются специализированными, т.е. имеют целевое назначение как жилье для временного проживания определенного круга лиц (работников, служащих, учащихся) и в отношении их действует особый правовой режим (невозможность обмена, поднайма и т.д.). Соответственно, изменение Законом оснований пользования такими помещениями, когда к соответствующим отношениям применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма, изменяет и правовой режим этих помещений (они уже не имеют специализированного назначения, могут сдаваться в поднаем, возможен их обмен, т.е. в отношении их действует общий правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма).

С учетом изложенного жилые помещения (квартиры, комнаты) в домах, которые использовались в качестве общежитий, принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, могут быть приватизированы на общих основаниях. В данном случае ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" не ограничивает возможность приватизации таких помещений. Не ограничивает такую возможность и отсутствие оформленного договора социального найма и решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда. Право граждан на приватизацию жилых помещений в вышеуказанных домах не может ставиться в зависимость от бездействия органов местного самоуправления по осуществлению документарного оформления соответствующих договоров социального найма, а также оформления уже изменившегося в силу Закона статуса соответствующих домов, использовавшихся ранее в качестве общежитий[[34]](#footnote-34).

Жилищный фонд, принадлежащий общественной организации, безусловно, является частным жилищным фондом и, строго говоря, о приватизации как таковой речь идти не может. Однако Постановлением Верховного Совета РСФСР от 4 июля 1991 г. "О введении в действие Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" общественным организациям рекомендовалось осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищных фондов.

Принятие этой нормы представляется весьма оправданным, особенно если учитывать время принятия (1991 г.). Дело в том, что имущество общественных организаций до принятия законодательных актов 90-х гг. XX в. во многом отождествлялось с государственным имуществом и соответственно правовое регулирование было аналогичным. Рассматривая нормы ЖК РСФСР, даже из названий глав ("Предоставление жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда", "Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда") видно единое регулирование государственного и общественного жилищных фондов.

Анализ нормы жилищного законодательства и приведенной выше нормы Постановления Верховного Совета РСФСР от 4 июля 1991 г. позволяет сделать вывод о том, что бесплатно приобрести жилое помещение, находящееся в жилищных фондах общественных организаций, могли граждане и члены их семей только при соблюдении двух условий:

во-первых, жилое помещение должно было быть предоставлено по договору найма в соответствии с нормами ЖК РСФСР.

Жилое помещение, предоставленное по договору аренды или коммерческого найма, можно было приобрести только до 31 мая 2001 г., т.е. до вступления в силу Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", исключившего пользователей по указанным основаниям из приватизационных правоотношений;

во-вторых, наряду с желанием нанимателя и всех совместно проживающих совершеннолетних и несовершеннолетних членов его семьи от 15 до 18 лет должно было быть согласие общественной организации, которой принадлежало жилье на праве собственности, на передачу жилого помещения в порядке и на условиях Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[35]](#footnote-35).

Представляется, что рассмотренная норма, впрочем, как и все Постановление, сыграла свою роль и должна быть отменена. Причин несколько. С одной стороны, в настоящее время количество общественных организаций в России резко увеличилось, с другой - сегодня общественные организации не вправе предоставлять жилое помещение по договору социального найма.

Расторжение договора о приватизации и соответственно передача (возвращение) жилого помещения в государственную или муниципальную собственность и возвращение гражданам правового положения нанимателей в литературе и на практике получили название "деприватизация"[[36]](#footnote-36), или "расприватизация".

Для возвращения в первоначальное положение нанимателя гражданин должен добиться расторжения договора передачи и тем самым отказаться от своего права собственности на жилое помещение. В данном случае расторжение договора возможно без всяких условий, если на это будет согласна другая сторона - орган или организация, передавшие данное жилье гражданину в порядке приватизации. Если орган или организация откажут гражданину в его просьбе расторгнуть договор, то его расторжение возможно в судебном порядке по основаниям, предусмотренным законом. Возможны, например, случаи, когда оформление приватизации, в том числе заключение договора передачи, происходило под влиянием насилия, угрозы, заблуждения, что может послужить основанием для признания такого договора недействительным по решению суда с возвращением гражданину первоначального правового положения нанимателя[[37]](#footnote-37).

Федеральным законом "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" устанавливалось правило, в соответствии с которым малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 г. вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Федеральным законом "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" возможность расторжения договора расширена: расприватизировать приватизированное ранее жилье вправе не только малоимущие граждане.

С 23 мая 2002 г., т.е. со дня вступления в силу Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. Данное правило означает возможность расторжения договора о приватизации при соблюдении ряда условий: для граждан - чтобы приватизированное жилое помещение, во-первых, было "для них единственным местом постоянного проживания" и, во-вторых, "свободное от обязательств"; для органов и организаций - круг ограничен органами местного самоуправления либо ими уполномоченными организациями.

Как видно, обозначенные ограничения весьма существенно сужали возможности расторжения договора о приватизации жилого помещения по сравнению с возможностью приватизации. Закон не предусматривал расторжение договора с государственными органами и с государственными и муниципальными унитарными предприятиями, а также с государственными и муниципальными учреждениями. Нет в Законе и упоминания коммерческих организаций, передавших жилье, которое у них находилось на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, из чего следует, что реализация ст. 9.1 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" существенно ограничена и не всегда приводила к расторжению договора о приватизации жилого помещения.

Хотелось бы обратить внимание на ограничения, установленные для граждан. Неоднократно в литературе отмечалась неточность формулировок в текстах законодательных актов. В данном случае мы наблюдали еще один пример вольного обращения с юридической терминологией. Речь идет о термине "единственное место постоянного проживания". Известно, что в ст. 20 ГК РФ указывается на то, что местом жительства (именно так) признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Двух или более постоянных мест жительства быть не может, поскольку одно из них уже никак не постоянное.

Расторжение договора о приватизации жилого помещения возможно в случае признания договора недействительным. Для того чтобы договор был действительным, требуется соблюдение целого ряда условий.

Во-первых, необходимо, чтобы содержание договора не противоречило закону. Недопустимы, в частности, сделки, направленные на отчуждение объектов общего пользования многоквартирного дома (например, технического подвала) либо квартиры (например, кухни).

Во-вторых, необходимо наличие у сторон правоспособности и дееспособности.

В-третьих, необходимо, чтобы отчуждателю - государственной или муниципальной организации - это жилье принадлежало: государственным и муниципальным предприятиям - на праве хозяйственного ведения; государственным и муниципальным учреждениям, а также казенным предприятиям - на праве оперативного управления. Правомерное владение, пользование и распоряжение жилищем подтверждаются правоустанавливающим документом.

В-четвертых, необходимо, чтобы волеизъявление участника договора соответствовало его действительной воле, т.е. понимание сделки должно быть правильным, а ее совершение - добровольным.

В-пятых, необходимо письменное оформление договора о приватизации.

В-шестых, обязательна государственная регистрация по месту расположения квартиры. Право собственности у приобретателя жилого помещения возникает с момента государственной регистрации перехода права. Одновременно с возникновением права собственности на приобретателя переходит риск случайной гибели или повреждения жилого помещения. Приобретая право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, лицо становится сособственником фундамента, крыши, лестничных клеток и других частей многоквартирного дома, включая земельный участок.

При отступлении от названных условий договор о приватизации жилого помещения считается недействительным.

Сделка, недействительная в силу признания ее таковой судом, признается оспоримой. Например, сделки, совершенные ограниченно дееспособными либо несовершеннолетними от 14 до 18 лет (ст. 175 и 176 ГК РФ), а также - под влиянием насилия или угрозы (ст. 179 ГК РФ).

Сделка, недействительная вне зависимости от судебного решения, является ничтожной. Например, сделки, совершенные недееспособными либо не достигшими 14 лет (ст. 171 и 172 ГК РФ) или совершенные без намерения создать соответствующие правовые последствия (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

В ст. 168 ГК РФ устанавливается принцип отнесения сделок к той или иной категории недействительности, если закон не указывает на оспоримость сделки. Сделки, не соответствующие закону или иным правовым актам, признаются ничтожными.

# 1.3 Окончание приватизации жилищного фонда в России

Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации продолжается уже 15 лет и завершается 28 февраля 2010 г. Безусловно, именно приватизация позволила сформировать рынок жилых помещений. Ранее отмечалось, что основная часть жилищного фонда находится в частной собственности. И конечно же, важно, что прекращение приватизации жилищного фонда происходит не "в одночасье", не с момента публикации в официальном источнике, а гражданам предлагается период времени (более четырех лет) для того, чтобы принять решение, приватизировать жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, или остаться проживать в нем в качестве нанимателя (ч. 2 ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации")[[38]](#footnote-38). В тех случаях, когда наниматель подал заявление о приватизации занимаемого жилья в конце февраля 2010 г. (например, 25 или 28 февраля 2010 г.), наймодатель (орган местного самоуправления или государственная организация) обязан заключить договор, даже если это организационно-технически возможно, например, только в марте 2010 г.

Более того, законодатель предусмотрел возможность и соответственно право для граждан, которые приватизировали жилые помещения, передать жилье в государственную или муниципальную собственность и заключить договор социального найма. В соответствии со ст. 20 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2010 г., вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях.

Нельзя не отметить, что государство периодически меняет позицию по поводу завершения приватизации жилищного фонда[[39]](#footnote-39).

Первоначально в законодательстве о приватизации указывалось на "переходный период" (ст. 10 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"; п. 4 Постановления Верховного Совета РСФСР "О введении в действие Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР").

С принятием Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" срок окончания приватизации устанавливался 1 января 2007 г., а для лиц, заключивших договоры социального найма после 1 марта 2005 г., т.е. после введения в действие ЖК РФ, приватизация жилья была невозможна, поскольку договор заключался на условиях нового закона (ЖК РФ).

16 июня 2006 г. Государственная Дума приняла Федеральный закон "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества"[[40]](#footnote-40), где в ст. 8 срок окончания приватизации перенесен с 1 января 2007 г. на 1 марта 2010 г. Казалось бы, вопрос о сроках приватизации закрыт, однако данный вопрос стал предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ.

Результатом рассмотрения стало Постановление Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г[[41]](#footnote-41). Поводом к рассмотрению дела явились запрос Верховного Суда РФ и жалоба граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой. Основанием для рассмотрения дела стала обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции РФ оспариваемые заявителями положения Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" об отмене приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

В результате рассмотрения Конституционным Судом РФ установлено, что согласно подп. 1 п. 2 ст. 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" с 1 января 2007 г. утрачивают силу содержащие общие положения ст. 1, 2, 4, 6 - 8 и 9.1 Закона РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и его разд. II, закрепляющий основные принципы и условия приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Статьей 12 того же Федерального закона ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", определяющая жилые помещения, не подлежащие приватизации, дополнена положением, согласно которому не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г.

Оспаривающий конституционность названных законоположений Верховный Суд РФ утверждает, что отмена законодателем права граждан на бесплатную приватизацию жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (с 1 марта 2005 г. - частичная, а с 1 января 2007 г. - полная) противоречит вытекающим из Конституции РФ принципам справедливости, стабильности и гарантированности прав граждан, поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, недопустимости издания законов, отменяющих или умаляющих права и свободы человека и гражданина, и не соответствует ст. 19 (ч. 1) и 55 (ч. 2 и 3) Основного Закона.

Граждане М.Ш. Орлов, Х.Ф. Орлов и З.Х. Орлова, которым на основании ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в ред. ст. 12 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы отказал в приватизации квартиры, предоставленной по договору социального найма 18 апреля 2005 г., просят признать примененную в их деле норму не соответствующей Конституции РФ.

Таким образом, предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ по настоящему делу являются взаимосвязанные положения подп. 1 п. 2 ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в ред. ст. 12 названного Федерального закона, которыми определяется завершение периода приватизации жилых помещений (бесплатной передачи в собственность граждан Российской Федерации занимаемых ими жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде) с 1 января 2007 г. и одновременно исключается (в пределах определяемого этой датой периода) приватизация жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предоставленных гражданам на условиях социального найма после 1 марта 2005 г.

Осуществляя регулирование и защиту прав и свобод человека и гражданина (п. "в" ст. 71 Конституции РФ) и исходя из того, что экономической основой любого демократического правового государства являются частная собственность и рынок, федеральный законодатель в период перехода к рыночной экономике должен был определить правовые начала преобразования отношений собственности.

В жилищной сфере такое преобразование реализовывалось за счет всемерного расширения частного жилищного фонда, который согласно Закону РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики" пополнялся путем: 1) приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов; 2) жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков; 3) участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах; 4) купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы; 5) приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям (ст. 19).

Поскольку уровень доходов не позволял большей части населения России обеспечивать себя собственностью в жилищной сфере самостоятельно, граждане реально могли воспользоваться (и многие из них воспользовались), как правило, только одним способом приобретения жилья в частную собственность - путем бесплатной приватизации занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

Расширение частного жилищного фонда в Российской Федерации в немалой степени именно за счет бесплатной приватизации жилых помещений и соответственно существенное сокращение государственного и муниципального жилищных фондов являются, с одной стороны, свидетельством преобразования отношений собственности, формирования рынка недвижимости, а с другой - предпосылкой прекращения использования бесплатной приватизации в качестве основного способа развития института частной собственности в жилищной сфере.

Правовой основой преобразования отношений собственности в жилищной сфере стал Закон РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации". Федеральный законодатель, таким образом, изначально не включил нормы о приватизации жилых помещений в Жилищный кодекс РСФСР. Свое намерение осуществлять регламентацию приватизационного механизма рыночных преобразований в Российской Федерации в специальных законодательных актах он подтвердил, закрепив в ГК РФ, что имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (ст. 217).

Гарантируемое ст. 11 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" право граждан на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения не имеет конституционного закрепления и не подпадает под характеристики основных прав и свобод человека и гражданина (ч. 2 ст. 17 Конституции РФ). Данное право (исходя из того, что приватизация жилья определяется в ст. 1 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" как бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде) появляется, существует и реализуется как субъективное право конкретного физического лица, фактически занимающего на правах нанимателя жилое помещение в государственном или муниципальном жилищном фонде. Таким образом, право на бесплатную приватизацию конкретного жилого помещения приобретается гражданином в силу закона и является производным от его статуса нанимателя жилого помещения.

Осуществляя преобразования отношений собственности в жилищной сфере при установлении правовых основ единого рынка и регулировании соответствующих гражданских прав, федеральный законодатель в рамках своих дискреционных полномочий вправе как издавать акты, призванные в течение определенного периода обеспечивать правовое регулирование отношений по бесплатной передаче в собственность граждан занимаемых ими на правах нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, так и отменять их.

К основным началам жилищного законодательства ЖК РФ (см. ст. 1) относит реализацию гражданами закрепленного в ст. 40 (ч. 2) Конституции РФ права на жилище и обусловливаемых им жилищных прав по своему усмотрению и в своих интересах. В силу названного законодательного установления граждане в условиях рыночной экономики обеспечивают осуществление своих жилищных прав самостоятельно, используя для этого различные допускаемые законом способы.

Вместе с тем ст. 40 (ч. 2 и 3) Конституции РФ обязывает органы государственной власти и органы местного самоуправления создавать малоимущим, иным указанным в законе гражданам дополнительные условия для реализации права на жилище посредством предоставления жилья бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Конкретизируя указанную конституционную обязанность, федеральный законодатель закрепил в ЖК РФ, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции должны обеспечивать условия для осуществления гражданами права на жилище путем предоставления им жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (п. 3 ст. 2).

Это означает необходимость выработки органами публичной власти в рамках мер социальной защиты определенных категорий населения адекватной условиям рыночной экономики жилищной политики (п. "к" ч. 1 ст. 72 Конституции РФ). Материальную основу такой политики составляет жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ). Жилищный фонд социального использования формируется из находящихся в государственной и муниципальной собственности объектов жилищного фонда и пополняется за счет ввода новых объектов, предназначенных исключительно для удовлетворения потребности в жилище и обеспечения жилыми помещениями социального использования малоимущих и иных категорий граждан, указанных в законе.

Прекращение на определенном этапе бесплатной приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и тем самым оставление в государственной и муниципальной собственности доли жилищного фонда также служит цели сохранения и пополнения жилищного фонда социального использования, позволяющего Российской Федерации как социальному государству выполнять свою социальную функцию в области жилищных отношений.

Аналогичной позиции придерживается Европейский Суд по правам человека, отметивший, что в современном обществе обеспечение населения жильем является важнейшей социальной потребностью; решение жилищного вопроса не может быть целиком отдано на откуп рынку, неограниченное действие которого, особенно в ситуации трансформации экономики, способно создать опасность нежелательных социальных последствий, а потому отражает не только частный, но и публичный интерес (решение от 21 февраля 1986 г. по делу James and Others). Конституционный Суд РФ в Постановлении от 16 мая 2000 г. № 8-П по делу о проверке конституционности отдельных положений п. 4 ст. 104 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" также отметил, что отношения, связанные с обеспечением функционирования и сохранения целевого назначения жилищных объектов, в том числе относящихся к жилищному фонду социального использования, эксплуатируемому в интересах населения, носят публично-правовой характер, и это должен учитывать законодатель при осуществлении их правового регулирования[[42]](#footnote-42).

Следовательно, в период перехода от государственно-планового правового регулирования к правовому регулированию, направленному на преобразование отношений собственности, создание основ единого рынка и гарантирование социальной защиты населения, федеральный законодатель, осуществляя законотворчество в жилищной сфере, вправе как ввести бесплатную приватизацию жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, так и прекратить ее, исходя из необходимости обеспечения сохранности в государственной и муниципальной собственности определенной доли жилищного фонда, позволяющей публичной власти выполнять социальную функцию в области жилищных отношений.

Вместе с тем, определяя момент прекращения бесплатной передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений, федеральному законодателю надлежит учитывать, что граждане должны иметь возможность адаптироваться к вносимым изменениям в течение некоторого переходного периода.

Таким образом, подп. 1 п. 2 ст. 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" не противоречит Конституции РФ, поскольку, установив срок завершения длящегося с 1991 г. процесса бесплатной приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, федеральный законодатель тем самым предоставил гражданам возможность адаптироваться к изменениям, вносимым в соответствующее законодательство. Вместе с тем в рамках своих полномочий он может продлевать и восстанавливать действие правовых норм, обеспечивающих практическую реализацию этого процесса[[43]](#footnote-43).

Любая дифференциация правового регулирования, приводящая к различиям в правах и обязанностях субъектов права, как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, должна осуществляться законодателем с соблюдением требований Конституции РФ, в том числе вытекающих из принципа равенства (ч. 1 и 2 ст. 19), в силу которых различия допустимы, если они объективно оправданы, обоснованы и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства соразмерны им. Соблюдение конституционного принципа равенства, гарантирующего защиту от всех форм дискриминации при осуществлении прав и свобод, означает помимо прочего запрет вводить такие различия в правах лиц, принадлежащих к одной и той же категории, которые не имеют объективного и разумного оправдания (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

Согласно правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 10 декабря 2002 г. № 316-О по жалобе граждан В.И. Беломытцевой, К.Н. Бережного и других на нарушение их конституционных прав положением ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[44]](#footnote-44), провозглашенный ст. 19 Конституции РФ принцип равенства распространяется не только на непосредственно признаваемые Конституцией РФ права и свободы, но и на связанные с ними другие права, приобретаемые на основании федерального закона. Право граждан на бесплатную приватизацию занимаемых ими жилых помещений, связанное с реализацией закрепленных Конституцией РФ права граждан на жилище, свободу передвижения и права собственности, относится к категории приобретаемых в силу закона социально-экономических прав, а потому федеральный законодатель, внося изменения в регулирование этого права, ограничивая или отменяя его, не может действовать произвольно и допускать отступления от конституционного принципа равенства.

Установив в ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" запрет на бесплатную передачу в собственность граждан жилых помещений, предоставленных им после 1 марта 2005 г. по договорам социального найма из государственного и муниципального жилищных фондов, и обосновав это тем, что с введением в действие ЖК РФ договоры социального найма жилых помещений заключаются на новых условиях, федеральный законодатель фактически поставил таких граждан в неравное положение с гражданами, получившими жилье до указанной даты и, следовательно, сохранившими право на приватизацию в пределах общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда.

Между тем единственным различием в условиях заключения договоров социального найма до и после 1 марта 2005 г. является форма административного решения о предоставлении нуждающемуся гражданину жилого помещения: до 1 марта 2005 г. оно предоставлялось на основании ордера, а после этой даты - на основании решения органа местного самоуправления. Данное различие носит формально-юридический характер и не является существенным, оно не влияет на правовой режим жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, и потому не предопределяет каких-либо его особенностей. Следовательно, и после 1 марта 2005 г. правомочия по владению, пользованию и ограниченному распоряжению жилым помещением, занимаемым по договору социального найма, осуществляются на единых условиях для всех нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов независимо от времени их предоставления.

Конституционный Суд РФ, анализируя положения законодательства о приватизации жилищного фонда, пришел к выводу о том, что ограничение прав и свобод человека и гражданина путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если обстоятельства, предопределяющие особенности правового режима жилого помещения, прежде всего его целевое назначение, исключают возможность передачи этого помещения в частную собственность (Постановление от 3 ноября 1998 г. № 25-П по делу о проверке конституционности отдельных положений ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"[[45]](#footnote-45)).

Из изложенной правовой позиции следует, что запрет на приватизацию тех или иных объектов государственного или муниципального жилищного фонда может быть обусловлен только особенностями правового режима данных объектов. Жилые помещения, полученные гражданами по договорам социального найма как до, так и после 1 марта 2005 г., были предоставлены из государственного или муниципального жилищного фонда, т.е. в период общего срока действия норм о бесплатной приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов правовой режим этих помещений является одинаковым, что не предполагает различий в правах, приобретаемых указанными гражданами.

Таким образом, установление в ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" запрета на бесплатную приватизацию жилых помещений, предоставляемых гражданам по договору социального найма после 1 марта 2005 г. в пределах общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда, не имеет конституционного обоснования и противоречит ст. 19 (ч. 2) Конституции РФ, согласно которой государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств.

Исходя из изложенного, Конституционный Суд РФ признал не противоречащим Конституции РФ положение подп. 1 п. 2 ст. 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в соответствии с которым с истечением установленного законом срока утрачивают силу ст. 1, 2, 4, 6-8, 9.1 и разд. II Закона РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", предусматривающие возможность бесплатной приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов для нанимателей этих помещений.

При этом Конституционным Судом РФ признано не соответствующим Конституции РФ (ч. 2 ст. 19) положение ч. 1 ст. 4 Закона РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в ред. ст. 12 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"), в силу которого не подлежат бесплатной приватизации (в пределах установленного Законом общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда) жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г.

# ГЛАВА 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИВАТИЗИРОВАННЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

# 2.1 Права собственников жилых помещений и членов их семей

Во многом благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда значительное количество российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

До 1 января 1995 г. отношения собственности в жилищной сфере регулировались фрагментарно, что приводило, с одной стороны, к дублированию, с другой - к противоречивости и, кроме того, оставляло значительные пробелы в данной сфере.

На сегодняшний день правовое регулирование отношений собственности на жилое помещение содержится в ряде законодательных актов, принятых в последние годы, в первую очередь в ГК РФ. В данном Кодексе впервые в истории отечественной кодификации появилась целая глава, посвященная праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения. Действовавшие до введения в действие части первой ГК РФ Законы "О собственности в СССР" и "О собственности в РСФСР", содержавшие наряду с другими нормы о праве собственности на жилые помещения, применялись в течение небольшого отрезка времени и, по существу, по многим аспектам выполнили роль переходных актов. Аналогичная судьба постигла и Законы РФ "Об основах федеральной жилищной политики" и "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", которые до последнего времени оставались в числе важнейших актов, регламентирующих право собственности на жилые помещения.

На основании п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Собственник может распорядиться принадлежащим ему жилым помещением посредством гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения, завещания и др[[46]](#footnote-46).

В отношениях, складывающихся при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище.

В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. ГК РФ, закрепив уже сложившиеся отношения, которые имели некоторое законодательное отражение в ч. 2 ст. 127 ЖК РСФСР 1983 г., пошел вперед, предусмотрев норму, которая оставалась и, по всей видимости, длительное время будет оставаться предметом острой дискуссии. Речь идет о норме, согласно которой первоначально переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членов семьи прежнего собственника. Кроме того, члены семьи собственника жилого помещения продолжали самостоятельно осуществлять право пользования занимаемым помещением, что свидетельствовало об установлении для членов семьи собственника абсолютного вещного права, которому соответствовала обязанность других лиц, включая собственника жилища, не препятствовать им в осуществлении своих прав. Развивая данное положение, ГК РФ в п. 3 ст. 292 указал на то, что в случае возникновения препятствий при осуществлении данного права со стороны третьих лиц либо собственника жилого помещения пользователи могут требовать устранения нарушений их прав.

Не известное в таком виде как зарубежной, так и (до недавнего времени) отечественной правовой системе рассматриваемое право, по выражению Е.А. Суханова, "как бы "обременяло" такую недвижимость, в принципе следуя ее судьбе, что сближало его с вещными правами"[[47]](#footnote-47). Нельзя не обратить внимание на то, что ст. 216 ГК РФ, перечисляющая вещные права, не упоминает такого вида вещных прав, как права членов семьи собственника жилья. Вместе с тем названная статья не предлагает исчерпывающего перечня вещных прав. При этом право членов семьи собственника жилья подпадает под признаки вещного права, изложенные в п. 3 и 4 ст. 216 (право следования и абсолютная защита).

Причина введения такого вещного права именно в данном виде, полагаем, состояла из трех взаимосвязанных аспектов: социального, экономического и правового.

С раскрепощением отношений собственности в жилищной сфере появились не урегулированные правом отношения между гражданином - собственником жилого помещения и проживающими с ним гражданами не на основе договора, а на основе личных отношений. Такое проживание в подавляющем большинстве случаев не вызывало и не вызывает никаких особых правовых проблем, однако при разрыве либо "порче" личных отношений отсутствие правового регулирования может повлечь весьма отрицательные последствия, причем в рассматриваемом случае последствия могут привести к потере единственного жилища.

Как следует из части первой ГК РФ, законодатель первоначально воспринял концепцию, согласно которой член семьи собственника жилого помещения всегда имел самостоятельное право на жилище со всеми вытекающими последствиями. С принятием нового ЖК РФ были внесены поправки и в ГК РФ, о чем будет сказано ниже.

Для анализа отношений, закрепленных в ст. 292 ГК РФ, следует определить круг субъектов данного права, обозначенных в указанной норме достаточно широко и именуемых "членами семьи собственника жилого помещения". В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с этим собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

По нашему мнению, данных субъектов условно можно разделить на четыре группы лиц.

Во-первых, члены семьи собственника жилого помещения (в узком смысле данного термина), т.е. лица, проживающие вместе с собственником и ведущие с ним общее хозяйство.

Во-вторых, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, т.е. граждане, хотя и проживающие вместе с собственником в одном жилище, но с некоторого времени не являющиеся членами его семьи.

В-третьих, члены семьи бывшего собственника жилого помещения, т.е. лица, продолжающие проживать в жилище, право собственности на которое перешло от гражданина, сохраняющего семейные отношения с пользователями помещения, к другому лицу.

В-четвертых, бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, т.е. граждане, проживающие в жилом помещении, но не поддерживающие семейные отношения с гражданином, который произвел отчуждение этого принадлежащего ему ранее жилья.

Необходимо подчеркнуть, что члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, в соответствии с ч. 2 ст. 31 ЖК РФ имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

В новом ЖК РФ права членов семьи собственника получили достаточно полное регулирование, в то же время (при наличии в ГК РФ соответствующих норм) права указанных граждан получили необходимую определенность и защищенность при одновременной защите прав и интересов собственников.

Права и обязанности бывших членов семьи собственника жилого помещения по общему правилу прекращаются. В соответствии с ч. 4 - 5 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Обращаем внимание на специальное правило, которое установлено по отношению к бывшим членам семьи собственника приватизированного жилого помещения.

На основании ст. 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения сохраняют право пользования жилым помещением, если они в момент приватизации имели равные права пользования с лицом, его приватизировавшим.

Безусловно, не следует ущемлять жилищные права граждан только потому, что они в свое время договорились о приватизации жилого помещения на одного из членов семьи, а впоследствии утратили брачно-семейные отношения с собственником жилища.

По отношению к членам семьи бывшего собственника жилого помещения, равно как и к бывшим членам семьи бывшего собственника, следует указать на то, что в конце 2004 г. Государственная Дума приняла Федеральный закон об изменениях, вносимых в ряд законодательных актов, существенным образом изменяющий правовое положение членов семьи собственника жилого помещения. На основании новой редакции п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственника на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. При этом отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

# 2.2 Право общей собственности на жилое помещение

Жилое помещение может принадлежать на праве собственности как одному лицу, так и нескольким - на праве общей собственности. Причем с включением жилых помещений в гражданский оборот все чаще возникают отношения общей собственности применительно к жилым помещениям: подавляющее количество государственного и муниципального жилья приватизируется в общую собственность проживающих в них граждан; очень часто по наследству передаются квартиры не одному, а нескольким гражданам; широко распространены случаи совместного приобретения гражданами того или иного жилья. Кроме того, как будет показано ниже, у супругов при отсутствии брачного контракта, как правило, возникает право общей совместной собственности на приобретенное жилище.

Равно как и иные объекты гражданских правоотношений, жилое помещение может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность согласно ГК РФ предполагается долевой. При этом существенным отличием от законодательства, действовавшего до 1 января 1995 г., является то, что по данному Кодексу совместная собственность (без выделения долей) возможна только в случаях, установленных федеральным законом (собственность супругов, членов крестьянских (фермерских) хозяйств, а также имущество общего пользования, приобретенное или созданное садоводческим, огородническим или дачным (некоммерческим) товариществом)[[48]](#footnote-48). Дело в том, что в целом ряде регламентирующих жилищные отношения законов, которые приняты в последние годы, предусматривалось возникновение права общей совместной собственности у лиц по договору (ст. 2 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"; ст. 8 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" и некоторые другие законодательные акты), что, конечно же, нарушало само существо совместной собственности и, самое главное, делало неопределенными отношения участников таких соглашений (отсутствие долей, предположение согласия в приобретении прав и обязанностей от имени всех собственников и др.).

Рассматривая случаи возникновения общей совместной собственности, нельзя не обратить внимание на то, что в литературе и на практике данные положения закона не всегда трактуются однозначно. Особенно много проблем было до внесения изменений в ст. 2 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", т.е. до 31 мая 2001 г.[[49]](#footnote-49), когда двойственное толкование было устранено. Существовала точка зрения, согласно которой Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" указывал на то, что возможна приватизация жилища в совместную собственность совместно проживающих граждан независимо от наличия у них брачных отношений. При этом отмечалось, что это - третья возможность образования совместной собственности (наряду с собственностью супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства)[[50]](#footnote-50).

Представляется, что при тщательном анализе норм ГК РФ и Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" обращает на себя внимание положение ст. 2 Закона даже в первоначальной редакции, где указывалось: "...жилые помещения передаются в общую собственность" и в скобках - "совместную и долевую", т.е. речь и шла, и идет о договоре между приватизационными органами и гражданами, проживающими в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда, о приобретении в собственность жилого помещения. Следует еще раз подчеркнуть - речь идет о договоре, между тем ГК РФ говорит о случаях, установленных законом (а не соглашением сторон). Конечно же, приватизация жилого помещения в совместную собственность возможна, но только в случаях, когда ее участниками выступают супруги или члены крестьянского (фермерского) хозяйства[[51]](#footnote-51).

Хотелось бы выразить надежду на то, что дискуссии о самостоятельном виде совместной собственности на жилое помещение, приобретенное несколькими гражданами в порядке приватизации, остались в прошлом как исторический фрагмент гражданско-правовой науки. И что очень важно - на практике не будет споров, особенно при определении наследственной массы умершего участника совместной собственности, который не являлся супругом или членом крестьянского (фермерского) хозяйства.

Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по соглашению всех сособственников, а при отсутствии такого соглашения устанавливаются судом. При достижении сторонами соглашения возможно раздельное пользование жилым помещением независимо от размера доли.

Следует иметь в виду, что продажа и мена доли в общей собственности допускаются лишь при обеспечении преимущественного права других участников на приобретение такой доли. Это означает, что продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

Специальная норма, посвященная государственной регистрации сделок с долями в праве общей собственности на недвижимость, в том числе и на жилые помещения, содержится в п. 1 ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Первоначально данной нормой предусматривалось, что в случае государственной регистрации права на долю в общей долевой собственности к заявлению о государственной регистрации со стороны других собственников должны были прилагаться в письменной форме заявления о согласии, которые должны были оформляться каждым сособственником в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или быть нотариально заверены. При отсутствии согласия всех сособственников регистратор прав был обязан приостановить государственную регистрацию на два месяца и в трехдневный срок направить извещение о приостановлении государственной регистрации прав всем сособственникам, не выразившим свое согласие. Если в течение указанного срока сособственники не оформляли свои возражения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или не представляли нотариально удостоверенные возражения, государственная регистрация права на долю в общей долевой собственности проводилась без их согласия. Безусловно, такая норма изложенной процедуры (согласие в письменной форме, а не отказ или безразличие, как в ГК РФ; возможность приостановки на два месяца и др.) существенно ограничивала право участника долевой собственности по сравнению с нормой, содержащейся в ст. 250 ГК РФ. Федеральным законом "О внесении изменений в статью 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[52]](#footnote-52) процедура государственной регистрации была приведена в соответствие с ГК РФ.

Жилое помещение, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

В случаях, когда соглашение о способе выдела не достигнуто, по иску любого участника квартира либо жилой дом делятся в натуре. При этом необходимо, чтобы в собственности у гражданина находилось не менее одной изолированной комнаты. В противном случае выделяющийся собственник должен получать денежную компенсацию. Размер денежной компенсации за долю в праве общей собственности на жилое помещение определяется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, то размер компенсации устанавливается судом исходя из действительной стоимости жилого помещения на момент его раздела, которая устанавливается с участием сторон соответствующими специалистами - оценщиками недвижимости с учетом потребительских качеств, а также других имеющих значение для правильной оценки жилья обстоятельств.

Наряду с существовавшим ранее правилом, согласно которому имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, ГК РФ супругам предоставляется возможность заключения договора по поводу юридической судьбы приобретенного имущества (ст. 256). Семейный кодекс Российской Федерации (далее - СК РФ) развивает данное положение, называя такое соглашение брачным договором (п. 1 ст. 33 и гл. 8).

Супруги вправе заключить указанное соглашение как до вступления в брак, так и во время существования брачных отношений. Договор, заключенный мужчиной и женщиной до вступления в брак, вступает в силу после регистрации брака. В тех случаях, когда мужчина и женщина, будучи супругами, решили определить свое имущественное положение, соглашение вступает в силу с момента нотариального оформления (п. 2 ст. 41 СК РФ).

В брачном договоре муж и жена могут предусмотреть долевую собственность на нажитое во время брака имущество, в том числе и на жилье. К примеру, в договоре указывается, что у одного супруга доля на приобретенное во время брака имущество составляет 1/3, а у другого - 2/3. Супруги могут договориться и о том, что имущество, нажитое каждым супругом, становится его собственностью[[53]](#footnote-53).

В тех случаях, когда супруги являются участниками совместной собственности, согласно ст. 253 ГК РФ и ст. 35 СК РФ они сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение таким имуществом осуществляется по согласию супругов, которое предполагается. К сожалению, в ГК РФ такое предположение не ограничивалось видом отчуждаемого имущества либо формой договора об отчуждении. По данной норме супруг мог самостоятельно продать (или распорядиться иным образом) любое имущество, включая жилые помещения.

СК РФ ликвидировал этот пробел, указав на необходимость нотариального удостоверения согласия супруга в случае отчуждения другим супругом находящихся в совместной собственности жилых помещений (п. 3 ст. 35). Очевидно, что данная норма послужит защитой семьи от необдуманных решений нерадивых супругов, при этом она (норма) не противоречит ГК РФ, поскольку в п. 4 ст. 253 говорится о возможности установления отличного от ГК РФ режима владения, пользования и распоряжения совместной собственностью[[54]](#footnote-54).

Каждый из супругов вправе требовать раздела общей совместной собственности как при расторжении, так и во время брака, при этом доли предполагаются равными. Как следует из ст. 39 СК РФ, в отдельных случаях суд может отступить от этого правила, учитывая интересы несовершеннолетних детей или заслуживающие внимания интересы одного из супругов, в частности в случаях, если другой супруг не получал доход по неуважительным причинам или расходовал совместное имущество в ущерб интересам семьи. При разделе жилого помещения, являющегося общей совместной собственностью супругов, суд определяет, какие комнаты подлежат передаче каждому из них. В случаях, когда одному из супругов передаются комнаты, стоимость которых превышает причитающуюся ему долю, другому супругу должна быть присуждена соответствующая компенсация.

Жилье не признается общей совместной собственностью в тех случаях, когда оно было приобретено при фактическом прекращении брака и, следовательно, второй супруг никаких прав на жилое помещение не имеет.

Раздел жилого помещения лицами, живущими (либо жившими) семейной жизнью без регистрации брака, осуществляется по правилам, предусмотренным для выдела доли из общей долевой собственности. При этом должна учитываться степень участия этих лиц средствами и личным трудом в приобретении жилого помещения, так как общей совместной собственностью супругов является лишь то имущество, которое нажито во время брака, заключенного в установленном законом порядке.

Данная возможность прямо не предусмотрена в действующем законодательстве, однако и прямых запретов также нет. Комплексный анализ нормативных положений ГК РФ, содержащихся в п. 2 ст. 1: "Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора", в п. 2 ст. 421: "Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами", а также в ст. 209 и 288, из которых следует, что собственник жилья вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения любые действия, не противоречащие закону, позволяет сделать вывод о том, что сделка по отчуждению доли в праве собственности на жилое помещение возможна и соответствует действующему законодательству. Учреждения юстиции по регистрации прав не вправе отказывать в регистрации таких сделок; напротив, государственные регистраторы прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны зарегистрировать: во-первых, договор; во-вторых, долю лица, приобретшего право, и оставшуюся долю лица, которое произвело отчуждение.

В приведенном примере зарегистрированный в учреждении юстиции по регистрации прав договор будет представлять собой правоустанавливающий документ, удостоверяющий тот факт, что доля в праве общей собственности на жилье гражданина, ранее являвшегося единоличным собственником, составляет 2/3, а доля в праве общей собственности на жилое помещение лица приобретшего составляет 1/3.

# 2.3 Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома

Гражданское и жилищное законодательство предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах, - собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Из данного положения, по существу, следует вывод о том, что отношения собственности в многоквартирных домах более многообразны, чем в обычных жилых домах, поскольку объектами права в многоквартирных домах выступают не только жилые помещения, но и другие объекты, в том числе и недвижимые.

Отношения общей собственности в многоквартирных домах можно рассматривать с различной степенью детализации, располагая их на различных уровнях. Одна и та же квартира может принадлежать двум или более лицам на праве общей собственности. При этом возможна как долевая, так и совместная собственность на жилье. Эти отношения общей собственности условно можно назвать внутренними, поскольку они складываются между собственниками одного объекта (квартира либо изолированные комнаты). Отношения общей собственности на лестницы, лифты, подвалы, коридоры и другие объекты общего пользования, складывающиеся между собственниками одного жилого помещения, с одной стороны, и другими собственниками недвижимости в жилищной сфере, с другой стороны, условно можно назвать внешними отношениями общей собственности в многоквартирном доме, т.е. отношениями между собственниками квартир в одном многоквартирном доме по поводу объектов общего пользования.

Объединение имущества, не относящегося к жилью в многоквартирных домах, но находящегося в собственности различных лиц, происходит не по воле субъекта, а в силу предусмотренных законом юридических фактов. Точнее говоря, общая собственность на объекты общего пользования возникает как следствие того, что субъект приобретает в собственность жилое помещение в многоквартирном доме. Другими словами, лицо направляет свою волю на возникновение права собственности на конкретное жилище, но, поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов, одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение у него возникает право общей собственности на общее имущество. Возникает такое право в силу закона независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения, т.е. не имеет значения, знал ли он, что, приобретая квартиру, одновременно вступает в отношения общей собственности.

Владение и пользование имуществом, не относящимся к жилью, но расположенным в многоквартирном доме и находящимся в общей собственности, осуществляются традиционно по соглашению всех собственников многоквартирного дома и иной недвижимости в жилищной сфере, а при его отсутствии - в порядке, устанавливаемом судом. Среди способов достижения соглашения между собственниками всех жилых помещений одного многоквартирного дома может быть организация товарищества собственников жилья. В случае создания объединения собственников некоторая часть правомочий по отношению к доле в праве общей собственности на объекты общего пользования каждого его члена "делегируется" юридическому лицу. Речь идет об управлении общим имуществом, предоставлении его в пользование третьим лицам и о некоторых других правах, предусмотренных разд. VI ЖК РФ. При этом следует иметь в виду, что такое делегирование не влияет на положение собственника по отношению к жилому помещению - сам собственник жилища не лишается права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением.

Часть установленных ГК РФ общих правил о распоряжении долей в праве общей собственности, в данном случае на объекты общего пользования, не распространяется. Разработка этой проблемы, не получившей освещения в юридической литературе, может принести важные практические результаты.

Во-первых, согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом. При этом по правилу, предусмотренному ст. 250 ГК РФ, в случае продажи доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В отношении объектов общего пользования в многоквартирных домах данное правило не действует, поскольку собственник не может произвести отчуждение доли без отчуждения жилого помещения. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 290 ГК РФ). Таким образом, доля каждого собственника жилого помещения в праве общей собственности на объекты общего пользования всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение.

В случае перехода права собственности на жилое помещение (квартиру или изолированную комнату в квартире) доля каждого нового собственника в праве общей собственности на указанные предметы определяется соответствующей долей предшествующего собственника.

Во-вторых, участник общей долевой собственности имеет право на выдел своей доли. Данное правило к многоквартирному дому применено быть не может, поскольку та его часть, которая не относится к жилой, как правило, предназначена для обслуживания жилых помещений, согласно ст. 135 ГК РФ является принадлежностью, а потому всегда следует судьбе главных вещей - квартир. При этом, поскольку принадлежность обслуживает сразу несколько главных вещей, следование осуществляется в долях в праве общей собственности на принадлежность.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что общая долевая собственность на недвижимость общего пользования в многоквартирных домах является видом долевой собственности. Ее характерные признаки:

1) отсутствие возможности выдела долей в натуре;

2) невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения;

3) вытекающий из первых двух: доля не может существовать самостоятельно, она - составная часть квартиры как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе данного жилого помещения.

На наш взгляд, применение долевой собственности рассматриваемого вида возможно и в отношениях, не связанных с жилищной сферой. Такая схема вполне возможна, например, в гаражно-строительных кооперативах, по отношению к объектам общего пользования (общим земельным участкам, объектам инженерного обеспечения, дорогам и т.п.). Зачастую подобные проблемы возникают в административных зданиях, принадлежащих различным юридическим лицам и гражданам, индивидуальным предпринимателям. Регламентация же таких отношений до принятия соответствующих законодательных актов может осуществляться нормами ГК РФ и ЖК РФ по аналогии.

Нормативные акты, регулирующие отношения собственности в многоквартирных домах, приводят разные перечни имущества, находящегося в общей собственности собственников жилья. Согласно утратившему силу Закону РФ "Об основах федеральной жилищной политики" в общей собственности находятся лестничные клетки, лифты, коридоры, крыши, технические подвалы и другие места общего пользования, внеквартирное инженерное оборудование и придомовые территории. ГК РФ указывает на несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента РФ от 23 декабря 1993 г. № 2275[[55]](#footnote-55), а затем и Федеральный закон "О товариществах собственников жилья" более подробно перечисляли объекты, которые находятся в общей долевой собственности собственников жилья. В новом ЖК РФ (ч. 1 ст. 36) устанавливается, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Однако во всех документах такие перечни остаются далеко не исчерпывающими. В данном случае можно сформулировать принцип: имущество может быть отнесено к общему только в случае, если оно предназначено для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения.

Как и в ГК РФ, в ЖК РФ указывается на возникновение общей долевой собственности у собственников жилых помещений на объекты общего пользования многоквартирного дома. Между тем первоначально Федеральный закон "Об основах федеральной жилищной политики" говорил об использовании обоих видов общей собственности - долевой и совместной. Однако по отношению к недвижимости наиболее эффективной, бесспорно, является конструкция общей долевой собственности, находящейся в многоквартирных домах, что и закреплено в ГК РФ. Этот вывод опирается на содержание ст. 4 Федерального закона от 21 октября 1994 г. № 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"[[56]](#footnote-56), согласно которой законы и иные правовые акты Российской Федерации после введения в действие части первой ГК РФ применяются постольку, поскольку они не противоречат нормам этого Закона. Кроме того, п. 2 ст. 3 ГК РФ устанавливает, что "нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу". 22 декабря 2004 г. Государственная Дума, приняв новый ЖК РФ, решила рассматриваемый вопрос в соответствии с новым ГК РФ и Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

Следует отметить, что конструкция общей долевой собственности на недвижимость, находящуюся в многоквартирных домах, более приемлема и с практической точки зрения. Это видно из следующего.

С одной стороны, совместная собственность, кроме всего прочего, характеризуется незаменимостью ее участников. Таким образом, при этом виде общей собственности какие-либо отчуждения были бы весьма затруднительны, поскольку необходимо было бы вначале определить долю на объекты общего пользования в доме, затем произвести отчуждение (например, продажу) жилого помещения вместе с частью мест общего пользования, а затем новому собственнику пришлось бы вновь становиться участником общей совместной собственности путем объединения своей части объектов общего пользования с другими частями.

С другой стороны, распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Критерием определения доли в общей долевой собственности является площадь недвижимости, находящаяся в собственности. Доля каждого участника общей собственности на вспомогательные объекты пропорциональна доле общей площади, принадлежащей ему в общей жилой площади дома, если иное не установлено договором.

По общему правилу владение или пользование указанными объектами может быть только общим. Только отдельные объекты общего пользования можно выделить кому-либо из собственников жилья в многоквартирном доме без ущемления прав и законных интересов других собственников в этом же доме. Например, в некоторых случаях можно предоставить в пользование кому-либо из собственников часть подвала, но такое предоставление невозможно, если в качестве объекта выступает крыша дома или внеквартирное инженерное оборудование.

До введения в действие ЖК РФ и Федерального закона "О товариществах собственников жилья" Временное положение о кондоминиуме прямо запрещало товариществу иметь на праве собственности недвижимость; все недвижимое имущество, приобретенное товариществом, являлось общей долевой собственностью его членов.

Первоначально Федеральный закон "О товариществах собственников жилья", а затем и новый ЖК РФ отменили данный запрет. На сегодняшний день, подобно французским синдикатам, американским ассоциациям кондоминиумов и другим объединениям такого типа, широко распространенным за рубежом, российские товарищества собственников жилья вправе быть субъектами права собственности на недвижимое имущество. Вместе с тем в отличие от законодательства ряда зарубежных государств российское законодательство детально не регламентирует процедуру принятия решения о приобретении недвижимости товариществом. Например, в США такая процедура особенно подробно устанавливается по отношению к жилым помещениям, находящимся в управляемом ассоциацией кондоминиума доме. Так, реализация права приобретать жилье в "своих" домах может быть осуществлена двумя путями. Во-первых, при использовании преимущественного права покупки квартиры. Во-вторых, при наличии возможности приобрести жилище на торгах от своего имени либо от имени одного или нескольких собственников жилья. В обоих случаях ассоциация распределяет выплаченную стоимость приобретенной квартиры между всеми собственниками и взыскивает ее с них в качестве платежа на коллективные цели пропорционально долям их участия в общем имуществе.

Новый ЖК РФ регламентирует положение и процедуру проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимо отличать данное собрание от собрания в товариществе собственников жилья как органа управления юридического лица. Собрание собственников решает вопросы, связанные исключительно с осуществлением права собственности.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им;

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- выбор способа управления многоквартирным домом.

Следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения такого собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников. Правило о возможности созыва собрания одним собственником вызывает сомнение, поскольку один собственник теоретически может неоднократно, например дважды в месяц, собирать собрания по одним и тем же вопросам, что вряд ли можно назвать эффективным способом управления.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, или размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

При этом в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания или, в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня данного собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

По общему правилу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании.

При рассмотрении вопросов о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме, пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в том числе введение ограничений пользования им), передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме решения принимаются большинством - не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня этого собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в этом доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия указанных решений.

Решение собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В тех случаях, когда собственник помещения в многоквартирном доме не согласен с решением собрания, он вправе обжаловать его в суде. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В ст. 47 нового ЖК РФ предусматривается возможность проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

В ст. 48 ЖК РФ устанавливается, что правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. При этом количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

# ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ

# 3.1 Защита права собственности на жилое помещение

Защита права собственности субъектов гражданского оборота, в том числе и на жилые помещения, осуществляется согласно положениям различных отраслей законодательства. К ним в первую очередь следует отнести уголовное законодательство, законодательство об административных правонарушениях и гражданское законодательство, которые часто дополняют друг друга. Например, суд, рассматривая уголовное дело о хулиганских действиях, совершавшихся в квартире, вправе рассмотреть и гражданский иск о возмещении ущерба, нанесенного этими действиями собственнику жилого помещения.

Основная часть исследователей гражданского законодательства выделяет два способа защиты права собственности: во-первых, вещно-правовой; во-вторых, обязательственно-правовой. Между тем некоторые авторы к двум вышеназванным добавляют и иные способы защиты права собственности[[57]](#footnote-57).

К вещно-правовому способу защиты права собственности относятся исковые требования, когда нет договора о спорном имуществе и когда оно имеется в натуре или его можно восстановить. В литературе можно встретить иные определения такого способа защиты. Так, М.М. Агарков называл его внедоговорным, вещным[[58]](#footnote-58).

Необходимо отметить то обстоятельство, что в отличие от движимых вещей жилое помещение, являясь недвижимым имуществом, невозможно похитить, утерять. Вместе с тем при определенных обстоятельствах оно может оказаться вышедшим из владения собственника помимо его воли, путем незаконного изъятия, незаконного заселения или незаконного препятствия в осуществлении права владения им.

Наиболее распространенный вид вещно-правовой защиты права собственности на жилое помещение - виндикационный иск. Применительно к жилью виндикация - это право требования невладеющего собственника к владеющему несобственнику о возврате конкретного жилища. ГК РФ в ст. 301 устанавливает правило, по которому собственник имеет право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Лицо, являющееся невладеющим собственником, выступает в гражданском процессе истцом, оно доказывает, что ему принадлежит конкретное жилое помещение на праве собственности (путем предъявления правоустанавливающих документов) и что ответчик незаконно владеет жилищем. Предметом виндикационного иска в рассматриваемой ситуации является жилое помещение, которое по незаконным основаниям выбыло из владения собственника.

Безусловно, нет оснований для такого рода иска, если жилое помещение было передано во владение несобственнику на основе договора (например, по договору коммерческого найма жилого помещения согласно гл. 35 ГК РФ) или в силу закона (например, по наследству, при объявлении в судебном порядке гражданина умершим, а затем отмены этого решения по ст. 45 и 46 ГК РФ). В таких случаях собственник может воспользоваться обязательственно-правовым способом защиты права собственности.

Следуя букве закона, ответчиков по виндикационному иску можно разделить на добросовестных и недобросовестных. Данное деление незаконных владельцев позволяет применять различные гражданско-правовые меры воздействия при решении судьбы жилого помещения. Вопрос об изъятии жилища решается исходя из проявления воли ответчиков.

Добросовестным в соответствии с п. 1 ст. 302 ГК РФ признается приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел жилое помещение, не имело права его отчуждать, т.е. он невиновен. Конечно же, возможности незаконного добросовестного приобретения недвижимости вообще и жилища в частности существенно ограничены, так как право собственности на жилое помещение возникает либо при полном внесении паевого взноса, либо по сделкам, которые подлежат государственной регистрации в органах Федеральной регистрационной службы.

С сожалением приходится отмечать, что случаи добросовестного незаконного приобретения жилого помещения все-таки возможны и нередко встречаются на практике, например при подделке нанимателем необходимых документов и незаконном отчуждении занимаемого жилого помещения новый владелец является добросовестным, но, безусловно, незаконным.

Закон предоставляет право истребовать жилище и в тех случаях, когда отчуждение произошло помимо воли собственника (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Например, при отчуждении незаконно занимаемого жилого помещения с помощью фиктивных документов. Виндикационный иск к добросовестному незаконному владельцу также подлежит удовлетворению в случаях, когда ответчик приобрел жилое помещение безвозмездно (п. 2 ст. 302 ГК РФ), например по наследству или по договору дарения. Добросовестный владелец при возврате жилого помещения собственнику вправе требовать возмещения произведенных на улучшение этого помещения затрат, но не свыше размера увеличения стоимости жилья (ч. 3 ст. 303 ГК РФ).

В других случаях закон защищает интересы добросовестного приобретателя, предоставляя ему правомочия собственника. Основанием приобретения права собственности в описанном случае служит сложный юридический состав[[59]](#footnote-59). К числу элементов данного юридического состава относятся следующие факты: добросовестность приобретателя, выбытие вещи из владения собственника по его воле или не по воле лица, которому он передал имущество во владение, возмездность приобретения вещи, приобретение вещи - предмета собственности граждан, поступление вещи во владение добросовестного приобретателя[[60]](#footnote-60).

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ[[61]](#footnote-61) добавлена новая статья - 31.1 - в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В ней устанавливается, что собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеют право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Компенсация выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты указанного жилья, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. При этом размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать 1 млн. руб.

Недобросовестным в соответствии с ч. 1 ст. 303 ГК РФ признается приобретатель, который знал или должен был знать о неправомерности приобретения жилого помещения, т.е. являющийся виновным. Например, при самовольном вселении в жилое помещение или приобретении жилья по сделке, если получивший жилую площадь знал или должен был знать, что отчуждатель не имел на это права. У недобросовестного приобретателя собственник вправе во всех случаях истребовать свое жилое помещение. Недобросовестный владелец отвечает перед собственником за любое ухудшение состояния жилого помещения.

Право истребовать жилое помещение из чужого незаконного владения принадлежит также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему жильем на основании соглашения, например договора найма жилого помещения. Это положение вытекает из содержания ст. 305 ГК РФ.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения. Иски в суд об устранении таких нарушений называются негаторными исками.

Требования по таким искам зависят от нарушения прав собственника по осуществлению правомочий пользования и распоряжения. Например, встречаются случаи использования в многоквартирных домах коридоров, лестничных площадок для хранения некоторыми гражданами личных вещей, иногда это сопровождается монтированием различных полок, шкафов или даже капитальных ограждений. В таких случаях может нарушаться право пользования иных лиц, в том числе и собственников. Для граждан названные действия затрудняют пользование жилыми помещениями: осложняется доступ граждан к квартирам, для обслуживающей организации затрудняется использование лестничных клеток и других объектов общего пользования для обеспечения эксплуатации жилых помещений.

В случае предъявления негаторного иска его содержанием будет устранение созданных препятствий для собственника.

Особенности данного вида вещно-правовой защиты в том, что требования об устранении препятствий можно предъявлять только в момент нарушения прав собственника. С прекращением правонарушения помехи в осуществлении собственником его правомочий устраняются, а потому и основания для предъявления иска отпадают[[62]](#footnote-62). Вместе с тем при нанесении имущественного ущерба нарушением прав собственника последний вправе требовать его возмещения в обязательственно-правовом порядке.

Следует иметь в виду, что кроме защиты правомочия пользования собственник жилого помещения с помощью негаторного иска может защитить и правомочие распоряжения. К таким искам относятся иски об исключении имущества из описи. Однако, рассматривая защиту права собственности граждан на жилое помещение, следует отметить, что наложение ареста на жизненно необходимое для должника и членов его семьи имущество не только не отвечает принципам социальной справедливости, но и прямо нарушает права и законные интересы членов семьи собственника жилого помещения. Представляется, что не может быть наложено взыскание на жилое помещение, где должник и члены его семьи постоянно проживают.

Между тем нередки случаи, когда гражданин, приобретая жилое помещение в собственность, в последнем не проживает, а зачастую и не регистрирует свое проживание в нем. Очевидно, что в предусмотренных законом случаях на такую жилую площадь возможно наложение взыскания.

Конечно же, при оспаривании права собственности на взысканное жилое помещение заинтересованное лицо может подать исковое заявление об исключении имущества из описи. Иск об освобождении имущества от ареста (исключение из описи) может быть предъявлен собственником, а также лицом, владеющим в силу закона или договора имуществом, не принадлежащим должнику. Ответчиками по таким искам являются должник, у которого произведен арест имущества, и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество. Если арест на имущество наложен в связи с его конфискацией, ответчиками являются осужденный и соответствующий финансовый орган.

Защита интересов собственников жилых помещений осуществляется также и обязательственно-правовым способом, который, в свою очередь, делится на договорные и внедоговорные способы.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств на виновную сторону возлагается установленная законом ответственность. Например, гражданин, занимающий квартиру по договору найма жилого помещения, не произвел обусловленного в договоре ремонта. В такой ситуации наймодатель может в соответствии со ст. 397 ГК РФ своими силами выполнить данную работу за счет нанимателя либо вправе требовать возмещения убытков. Под убытками в данном случае понимаются расходы, произведенные собственником жилого помещения на ремонт, устранение повреждений, а также не полученные собственником жилья доходы, которые он получил бы, если бы обязательство было исполнено.

Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых исков в литературе не получило однозначной оценки. Дискуссионным при этом является вопрос о возможности перехода от договорного иска к виндикационному. А.В. Венедиктов в свое время пришел к выводу о возможности такого перехода: "Собственник вправе, предъявив договорный иск и оказавшись не в состоянии представить суду необходимые доказательства в обоснование этого иска, предъявить виндикационный иск"[[63]](#footnote-63). На наш взгляд, предпочтительнее точка зрения, отрицающая возможность перехода от одного иска к другому, так как незаконный владелец и владелец по договору находятся в разных правовых положениях. У лица, владеющего имуществом по договору, в отличие от незаконного владельца возникают определенные права на имущество, причем эти права подлежат защите. Если в таком случае допустить возможность предъявления виндикационного иска, они могут быть существенно нарушены. К таким нарушениям, например, можно отнести требование освобождения жилого помещения при неистекшем сроке договора жилищного найма.

Внедоговорные обязательственно-правовые способы защиты права собственности также служат целям восстановления имущественного положения граждан. В соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Так, если по вине юридического или физического лица жилое помещение окажется поврежденным или приведенным в состояние, непригодное для проживания, то причинитель вреда обязан восстановить жилое помещение до прежнего состояния или возместить собственнику нанесенный ущерб.

Причинивший вред освобождается от его возмещения, если докажет, что вред причинен не по его вине (п. 2 ст. 1064 ГК РФ), однако, если вред причинен гражданами или организациями, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих, последние освобождаются от ответственности, только если докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего (п. 1 ст. 1079 ГК РФ)[[64]](#footnote-64).

# 3.2 Защита прав несовершеннолетних при приватизации жилых помещений

Принадлежность жилых помещений отдельным участникам жилищных отношений отражается и закрепляется в нормах, регулирующих отношения собственности.

Гражданский кодекс РФ (ч.1 ст.209) определяет содержание права собственности в соответствии с российской цивилистической традицией. Это известная триада: владение, пользование и распоряжение.

Обобщающий перечень оснований возникновения права собственности содержится в главе 14 ГК РФ. Одним из таких способов является приватизация. В частности, нормы ст. 217 ГК РФ предусматривают, что имущество, находящееся в государственной (муниципальной) собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законом о приватизации государственного и муниципального имущества.

На протяжении долгого периода времени основной задачей федеральной жилищной политики было всемерно способствовать возрастанию доли жилищного фонда, находящегося в частной собственности граждан путем приватизации существующего государственного и муниципального жилищного фондов[[65]](#footnote-65).

Ст. 1 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 04.07.91 г. под приватизацией подразумевает бесплатную передачу в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде48.

Сделки приватизации жилья характеризуют следующие признаки:

1. Переход имущества из государственной (муниципальной) в частную собственность,
2. Возможность участия в договоре приватизации только граждан РФ,
3. Бесплатность,
4. Однократность.

Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» одной из целей приватизации называет создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребности в жилище, а так же улучшение использования и сохранности жилищного фонда.

Приватизации жилое помещение подлежит с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а так же несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

С точки зрения доктора юридических наук И. Фаршатова, указание на обязательное наличие согласия определенной законом категории несовершеннолетних было сделано в целях обеспечения жилищных прав детей, поскольку, как показывает практика, при осуществлении приватизации жилья допускаются многочисленные случаи нарушения жилищных прав несовершеннолетних[[66]](#footnote-66). Примером может служить дело, рассмотренное Федеральным судом г. Новокуйбышевска Самарской области в сентябре 2005г. по иску прокурора г. Новокуйбышевска в интересах несовершеннолетних Петренко К.А. (1990г.р.) и В.А. (1988 г.р.) к Петренко А.Т., Семеновой И.Н. и администрации г.Новокуйбышевска о признании сделок с жилым помещением недействительными.

В ходе слушания дела, судом было установлено следующее. В квартире, находящейся по адресу: г. Новокуйбышевск, ул. Свердлова, 15-17, были зарегистрированы трое человек: отец - основной квартиросъемщик и двое его несовершеннолетних детей Петренко К.А. и В.А. Отец несовершеннолетних Петренко А.Т. на основании договора передачи квартиры в собственность от 25 марта 2005г. получил квартиру, расположенную по адресу: ул. Свердлова, 15-17, в свою собственность. В тот же день администрация г. Новокуйбышевска заключила с Петренко А.Т. еще один договор передачи указанной квартиры в собственность, по которому данная квартира передавалась в собственность Петренко А.Т. и его несовершеннолетних детей.

5 мая 2005г. Петренко А.Т. на основании первого договора передачи квартиры в собственность продал квартиру Семеновой И.Н. Прокурор г. Новокуйбышевска обратился в суд с иском о признании недействительными договора от 25 марта 2005г. о передаче в собственность квартиры, где собственником указан только Петренко А.Т. , а так же договора купли-продажи спорной квартиры от 5 мая 2005г. с последующим выселением из нее Семеновой И.Н. В обоснование своих требований прокурор указал, что при заключении названного договора от 25 марта 2005г. были нарушены права несовершеннолетних детей, имеющих право пользования квартирой, и право на ее приватизацию, а сделка купли-продажи квартиры совершена Петренко А.Т. без предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Решением Федерального суда г. Новокуйбышевска от 31 сентября 2005г. исковые требования прокурора удовлетворены: сделка приватизации спорной квартиры (договор на передачу квартиры) от 25 марта 2005г., в котором собственником квартиры указан только Петренко А.Т., признана недействительной, также признан недействительным договор купли-продажи, заключенный между Петренко А.Т. и Семеновой И.Н. Собственниками квартиры, расположенной по адресу: ул. Свердлова, 15-17 признаны Петренко А.Т., К.А. и В.А. В качестве оснований суд указал следующие: в соответствии с нормой ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», граждане РФ, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилом фонде ... на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а так же несовершеннолетних членов семьи в возрасте от 14 до 18 лет, приобрести это помещение в собственность. Жилое помещение передается в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе, несовершеннолетних. В силу статьи 37 Гражданского кодекса РФ, при совершении сделок по распоряжению имуществом, права на которое имеют несовершеннолетние, необходимо получение разрешения органа опеки и попечительства[[67]](#footnote-67).

Таким образом, по смыслу приведенных выше норм закона, неучастие несовершеннолетних детей в приватизации жилого помещения, на которое они имели право, возможно только при наличии разрешения на это органов опеки и попечительства.

Разрешая дело и удовлетворяя исковые требования прокурора о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, суд исходил из того, что указанными сделками были нарушены права несовершеннолетних как участников общей собственности вследствие приватизации квартиры, и кроме того, для совершения сделок в отношении квартиры требовалось разрешение органа опеки и попечительства[[68]](#footnote-68).

Как видим, несовершеннолетние члены семьи (как проживающие в квартире на момент приватизации, так и не проживающие в ней, но не утратившие прав на жилую площадь) при приватизации квартиры подлежат обязательному включению в число ее собственников. Как отмечается в п.7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.93г. «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи, имеют равные права, вытекающие из договора найма, они в случае приватизации занимаемого ими жилого помещения, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение[[69]](#footnote-69). При этом отсутствует указание на то, какой вид общей собственности при приватизации следует установить (долевая или совместная собственность). По смыслу ст. 244 ГК РФ общая собственность на имущество является долевой, кроме случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности, т.е. действует презумпция режима долевой собственности, что означает приобретение права собственности на жилую площадь в равных долях между сособственниками[[70]](#footnote-70).

Отказ от включения несовершеннолетнего в число сособственников приватизируемой квартиры может быть осуществлен его законными представителями только при наличии соответствующего разрешения органов опеки и попечительства. Данное требование вытекает из нормы ч.2 ст.37 Гражданского кодекса РФ, согласно которой опекун несовершеннолетнего не вправе совершать, а попечитель давать согласие на совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав.

Следует отметить, что это требование с точки зрения многих правоприменителей (Макаров Г., Жилинкова И.В., Лучин В.О., Богданова Н.А. и др.) не соответствует положениям Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»[[71]](#footnote-71). Дело в том, что в договор о передаче жилого помещения в собственность включается несовершеннолетний, имеющий право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с ним лица, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетним собственность, либо несовершеннолетний, проживающий отдельно от указанных лиц, но не утративший право пользования жилой площадью. Иначе говоря, в данном случае несовершеннолетние всегда должны включаться в приватизационные документы; органы опеки и попечительства, давая разрешение на приватизацию, не вправе выносить решение о «возможности» невключения несовершеннолетних в названные документы. Эти правила распространяются и на жилые помещения, в которых несовершеннолетние временно отсутствуют, однако на начало приватизации имеют право на жилое помещение наряду с другими нанимателями[[72]](#footnote-72). В связи с этим интересным представляется такой пример. Прокурор обратился в суд с заявлением в интересах несовершеннолетних Н-ко к Д. о признании недействительными договора купли-продажи квартиры и договора на передачу квартиры в собственность, признании права на жилую площадь за несовершеннолетними.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, оставившая решение суда первой инстанции без изменения, в кассационном определении указала следующее. Родители несовершеннолетних были лишены родительских прав. Несовершеннолетние Н-ко находились в детских учреждениях. В 2001 г. их родители обменяли занимаемую ими двухкомнатную квартиру на однокомнатную, нанимателем которой был Д. В 2002г. С, прописанная в двухкомнатной квартире в связи с регистрацией брака с Д., приватизировала ее на свое имя. Однокомнатная квартира была продана родителями несовершеннолетних прежнему нанимателю, т.е. Д.

При вынесении решения суд на основании исследования документов, объяснений сторон, показаний свидетелей установил, что дети имеют право на жилую площадь, на которой проживали с родителями до помещения их в детские учреждения. Последующие действия с жилой площадью производились без учета их интересов и без привлечения к решению этого вопроса органов опеки и попечительства, что повлекло нарушение прав несовершеннолетних[[73]](#footnote-73).

Согласно ст. 37 Гражданского кодекса РФ, опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель давать согласие на совершение сделок от имени подопечного, выходящих за пределы бытовых. Предполагается, что правила этой статьи распространяются и на сделки, заключаемые родителями (усыновителями) в качестве опекунов (попечителей) своих несовершеннолетних детей[[74]](#footnote-74).

Особо в законодательстве РФ оговариваются жилищные права несовершеннолетних, которые по каким-либо причинам остались одни в жилом помещении. В данном случае инициативу по передаче в собственность несовершеннолетнего занимаемого им жилья должны проявить его законные представители - родители (усыновители, опекуны и попечители). Согласно ст. 28 Гражданского кодекса РФ в отношении малолетних (до 14 лет) ими являются родители, усыновители, опекуны; в отношении несовершеннолетних в возрасте от14 до 18 лет - родители, усыновители, попечители (ст. 26 ГК РФ).

Для несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, оставшихся проживать в жилом помещении, законом оговаривается возможность самостоятельно обратиться с заявлением о передачи квартиры в собственность в порядке приватизации при наличии согласия законных представителей.

Кроме того, нормой ст. 2 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» предусмотрены «дополнительные гарантии» по решению вопроса приватизации жилого помещения, в котором остались проживать исключительно несовершеннолетние. В данном случае приватизация жилья осуществляется с предварительного согласия органа опеки и попечительства.

В чем заключается необходимость участия в этом случае органа опеки и попечительства - сказать довольно-таки сложно, поскольку, как следует из Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ», жилье должно быть передано в собственность несовершеннолетнего в обязательном порядке.

Так же определенные проблемы существуют и в области реализации жилищных прав при приватизации жилых помещений детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в РФ», а так же ст. 8 Закона РФ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», в целях более эффективной защиты жилищных прав несовершеннолетних в случае, когда несовершеннолетние, оставшиеся без родительского попечения, остались проживать в жилом помещении одни, вне зависимости от формы их устройства, законные представители обязаны в трехмесячный срок с момента устройства ребенка оформить договор передачи жилого помещения в собственность несовершеннолетнего[[75]](#footnote-75).

Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» определен перечень лиц, которые должны представлять интересы несовершеннолетнего при оформлении приватизации жилья: органы опеки и попечительства, руководители соответствующих учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители и другие законные представители.

Указание в законе трехмесячного срока, представляется, должно служить ориентиром для лиц, представляющих интересы несовершеннолетних, однако его истечение не является основанием для отказа в приватизации жилья.

Кроме того, на указанный круг лиц, в случае длительного отсутствия несовершеннолетнего в жилом помещении, возлагается обязанность принять необходимые меры для использования жилья в интересах несовершеннолетнего. Стоит сразу оговориться, что здесь речь идет о ситуации, когда право пользования данным жилым помещением имеется только у ребенка, другие же лица это право утратили (например, родители ребенка умерли). Если же иные лица временно отсутствуют в жилом помещении, но сохранили право на него (например, родители осуждены к лишению свободы), то приватизация жилого помещения в пользу несовершеннолетнего не представляется возможной[[76]](#footnote-76).

Порядок участия органов опеки и попечительства в совершении сделок по приватизации жилых помещений, в которых проживают дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, подробно освещен в письме Министерства образования РФ от 20.02.1999 г. № 244/26-5 «О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних»[[77]](#footnote-77). Согласно указанному письму при подготовке документов, связанных с приватизацией, органам управления образованием было рекомендовано руководствоваться ст. 37, 292 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которыми в этих случаях требуется обязательное предварительное разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделок по приватизации жилой площади. Данное разрешение оформляется только в форме постановления (распоряжения) органа местного самоуправления и подписывается руководителем данного органа[[78]](#footnote-78).

Кроме того, одним из важнейших аспектов при реализации жилищных прав несовершеннолетних путем приватизации жилой площади, является право несовершеннолетних, ставших собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, на возможность бесплатной приватизации жилого помещения после достижения ими совершеннолетия (ст. 11 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в РФ»).

При этом несовершеннолетние граждане могут приватизировать жилое помещение тоже только один раз. В абз. 1 ст. 11 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» четко установлено право всех граждан без указания возраста приватизировать занимаемое жилое помещение один раз. Таким образом, гражданин может участвовать в приватизации жилья дважды: первый раз в возрасте до 18 лет, второй раз - после его достижения.

Поэтому нельзя признать соответствующей закону практику, когда, ссылаясь на ст. 7 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ», в договор передачи жилого помещения в обязательном порядке включают несовершеннолетних, ранее участвовавших в приватизации, но затем сменивших место жительства (например, выписавшихся к другому законному представителю), или принуждают включать в договор проживающего в другом месте несовершеннолетнего под предлогом того, что он мог бы проживать в данном помещении и участвовать в его приватизации[[79]](#footnote-79).

Таким образом, приватизация жилого помещения - один из наиболее сложных, но и один из наиболее распространенных способов приобретения в собственность жилого помещения. Несовершеннолетние, как полноправные граждане РФ, также наделены Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» правом на приобретение жилых помещений в собственность.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищная проблема в нашей стране, как свидетельствует опыт, до сих пор продолжает оставаться наиболее острой из всех социальных проблем. В России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, жилищная проблема определяет необходимость проведения жилищной реформы как неотъемлемой части стабилизации экономики государства и осуществления в ней структурных изменений. Это одна сторона вопроса. Другая же, не менее значимая, состоит в том, что настала пора преодолеть стереотип, сложившийся в сознании уже нескольких поколений, согласно которому утвердилось отношение к жилью как к бесплатно предоставляемому государством социальному благу. Важнейшие социально-экономические аспекты реализации современной жилищной реформы состоят в том, чтобы всемерно способствовать росту доли жилищного фонда в частной собственности граждан и юридических лиц путем приватизации существующего государственного и муниципального жилищного фонда, всяческой поддержке центральными и муниципальными органами власти и управления граждан, приватизировавших жилые помещения, установление жестких санкций по отношению к должностным лицам, препятствующим передаче гражданам в собственность занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилого фонда. Существенная роль в реализации отмеченных социально-экономических проблем жилищной реформы принадлежит и законодательному регулированию, стержнем которого выступают принципы приватизации жилых помещений. В науке российского жилищного права пока не предпринято ни одного сколько-нибудь значимого исследования, имеющего в качестве самостоятельного предмета принципы приватизации жилых помещений. Остаются не выявленными их юридическая природа, закономерности формирования, специфика выражения (проявления, закрепления), сущность, родовая и видовая дифференциация, система и особенности функционирования. Между тем, отмеченные проблемы относятся к числу фундаментальных, содержащих многоаспектные и многокачественные стороны и опосредствования методологии российского жилищного права вообще и приватизации жилых помещений, в частности. Изучение их будет способствовать более глубокому пониманию сущности и социального назначения самого жилищного права и приватизации жилых помещений.

1. Институт приватизации жилых помещений не является новым для России - впервые российские граждане столкнулись с ним в двадцатые годы прошлого столетия.

2. Представляется необходимым внести изменения в статью 2 Закона о приватизации: «при приватизации жилого помещения требуется согласие на это лиц, имеющих право на жилую площадь; при этом согласие нужно и в том случае, если эти лица в приватизируемой квартире не проживают, но имеют право на жилую площадь и не утратили фактической связи с жилым помещением».

3. В обществе реально встает вопрос защиты добросовестных приобретателей, что требует изучения и на законодательном уровне решения вопросов признания сделок недействительными, выселения, предоставления жилой площади и т. д.

4. Статья 2 Закона о приватизации требует уточняющего дополнения: "от имени малолетних и недееспособных действуют их законные представители".

5. Для приведения федерального законодательства в единообразную систему, необходимо дополнить пункт 2 статьи 26 ГК РФ подпунктом 5, где бы указывалась самостоятельная возможность несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет давать согласие на приватизацию жилья.

6. Предлагается следующая формулировка части 1 статьи 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации": "Граждане Российской Федерации, имеющие в установленном порядке право на жилое помещение в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), по договору социального найма, вправе с согласия всех лиц, имеющих право на жилую площадь и не утративших фактической связи с жилым помещением, приобрести это помещение в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации. При этом несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет самостоятельно дают согласие на приватизацию, от имени малолетних и недееспособных действуют их законные представители. Жилые помещения передаются в общую собственность граждан либо в собственность одного из совместно проживающих граждан, в том числе несовершеннолетних".

7. Представляется обоснованным мнение о том, что договоры о бесплатной передаче жилья в собственность нельзя относить ни к договорам купли-продажи, ни к договорам дарения, а нужно выделить их в отдельную категорию.

8. Предлагается следующая формулировка части 2 статьи 8 Закона о приватизации: "Должностные лица, виновные в нарушении требований части первой настоящей статьи, привлекаются к дисциплинарной ответственности. Должностные лица, виновные в неоднократном нарушении требований законодательства, привлекаются к административной ответственности и наказываются штрафом в размере от 50 до 100 минимальных размеров оплаты труда, установленного на день подачи заявления в суд или на день вынесения судом решения".

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г. по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г. по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г. по состоянию на 29.11.2007] // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 25.03.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г., по состоянию на 18.10.2007] // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (ч. 1). - Ст. 15.
8. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 223-ФЗ, принят 29.12.1995 г., по состоянию на 21.07.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
9. Об опеке и попечительстве [Текст]: [Федеральный закон № 48-ФЗ, принят 24.04.2008]// РГ, № 4651, 30.04.2008.
10. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 23.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
11. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Текст]: [Федеральный закон № 66-ФЗ, принят 15.04.1998 г., по состоянию на 23.11.2007] // Собрание законодательства РФ. 1998. – № 16. – Ст. 1801.
12. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Текст]: [Федеральный закон № 93-ФЗ, принят 30.06.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 27. – Ст. 2881.
13. О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Текст]: [Федеральный закон № 26-ФЗ, принят 11.08.1994 г., по состоянию на 29.12.2004] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 16. – Ст. 1864.
14. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 189-ФЗ, принят 29.12.2004 г., по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1.). – Ст. 14.
15. О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [Текст]: [Федеральный закон № 217-ФЗ, принят 30.12.2004 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 43.
16. О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст]: [Федеральный закон № 54-ФЗ, принят 15.05.2001 г., по состоянию на 29.12.2004] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 21. – Ст. 2063.
17. О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 52-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. 1994. – № 32. – Ст. 3302.
18. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Текст]: [Закон РФ № 1541-1, принят 04.07.1991 г., по состоянию 15.06.2006] Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991 – № 28. – Ст. 959.
19. О дополнительных мерах по защите жилищных прав несовершеннолетних [Текст]: [Письмо Минобразования РФ № 244/26-5, от 09.06.1999 г.] // Вестник образования. – 1999. – № 8. – С. 9.
20. О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации [Текст]: [Закон РФ № 1531-1, принят от 03.07.1991 г., по состоянию на 17. 03.1997] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 27. Ст. 927.
21. Об основах федеральной жилищной политики [Текст]: [Закон РФ № 4218-1, принят 24.12.1992 г., по состоянию на 22.08.2004] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99.
22. О продаже гражданам в собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда [Текст]: [Постановление Совета Министров СССР № 1440, от 02.12.1988 г.] // Собрание постановлений Совета Министров (Правительства) СССР. – 1989. – № 1. – Ст. 4.
23. Об утверждении временного положения о кондоминиуме [Текст]: [Указ Президента РФ № 2275, от 23.12.1993 г.] // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 52. – Ст. 5079.

Специальная и учебная литература

1. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. [Текст] М., Юридическая литература. 1940. – 562 с.
2. Агафонова Н., Степанов Н. Квартира с аукциона, или об одном из методов, с помощью которого решают жилищную проблему в Чувашии [Текст] // Хозяйство и право. – 1990. – № 10. – С. 88.
3. Афонина А.В. Договор социального найма жилого помещения [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 10. – С. 23.
4. Батяев А.А. О правах несовершеннолетних при приватизации жилого фонда, совершении сделок с недвижимым имуществом [Текст] // Жилищное прав. – 2007. – № 4. – С. 19.
5. Безбах В.В., Пучинский В.К. Основы российского гражданского права: Учебное пособие. [Текст] – М., Зерцало. 2008. – 438 с.
6. Безрук Н.П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения [Текст] Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. – С. 21.
7. Венедиктов А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности. [Текст] – Л., Изд-во ЛГУ. 1954. – 574 с.
8. Глухов К.А. Вопросы приватизации жилых помещений [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 1. – С. 14.
9. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Брачный договор. Комментарий семейного и гражданского законодательства и практика его применения. [Текст] – М., Статут. 2002. – 462 с.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Научно-практический комментарий [Текст] / Отв. ред. Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю., Мозолин В.П. – М., Юрайт. 2004. – 764 с.
11. Гражданское право: Учебник для вузов. Часть первая [Текст] / Под общ. ред. Илларионовой Т.И., Гонгало Б.М., Плетнева В.А. – М., Инфра-М. 2007. – 721 с.
12. Донцов С.Е., Глянцев В.В. Возмещение вреда по советскому законодательству. [Текст] – М., Юридическая литература. 1990. – 532 с.
13. Ерошенко А.А. Истребование личным собственником своего имущества из чужого незаконного владения [Текст] // Правоведение. – 1965. № 2. – С. 62.
14. Ефимов А., Поповченко А. О некоторых вопросах приватизации жилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. – № 3. – С. 12.
15. Ефремова А. Дети в сделках с недвижимостью [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 2. – С. 32.
16. Зуйкова Л. Получение согласия на отчуждение квартиры [Текст] ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 32. – С. 9.
17. Иоффе О.С. Советское гражданское право. Т. 1. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1967. – 672 с.
18. Как с максимальной выгодой стать собственником жилья: Практическое пособие [Текст] / Под ред. Филиппова П. – СПб., Центр-Пресс. 2007. – 468 с.
19. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. [Текст] – М., Юрайт. 2004. – 654 с.
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М., Юрайт. 2008. – 834 с.
21. Комментарий к жилищному законодательству РФ [Текст] / Под ред. Исакова В.Б. – М., Юрайт. 2008. – 672 с.
22. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. Постатейный комментарий к основным законам: Закону РФ "Об основах федеральной жилищной политики"; Жилищному кодексу РФ; Закону РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст] / Под ред. Исакова В.Б. – М., Юрайт-Издат. 2008. – 834 с.
23. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. Законодательство и практика. [Текст] – М., Инфра-М. 2006. – 478 с.
24. Королева Г. О бедном ребенке замолвите слово... [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 17.
25. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. [Текст] – М., Статут. 2007. – 632 с.
26. Крашенинников П.В. Приватизация жилья. Права граждан до и после приватизации [Текст] – М., Статут. 2006. – 458 с.
27. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. 5-е изд., перераб. и доп. [Текст] – М., Статут. 2005. – 562 с.
28. Кузьмина И. Гарантии прав социально незащищенных членов семьи собственника при отчуждении жилого помещения [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 18.
29. Лисицын В.В., Арбузов С.С. Приватизация жилья: за и против [Текст] // Российский судья. – 2006. – № 2. – С. 21.
30. Литовкин В.Н. Комментарий к законодательству Российской Федерации о приватизации жилья. [Текст] – М., Республика. 1993. – 432 с.
31. Макаров Г. Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок [Текст] // Хозяйство и право. 2008. № 3. – С. 17.
32. Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. [Текст] – М., Высшая школа. 1990. – 468 с.
33. Мустаханов Р. Защита жилищных прав несовершеннолетних: реальная или мнимая? [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 21.
34. Полич С. Изменение и расторжение договора приватизации жилья [Текст] Законность. – 2008. – № 2. – С.17.
35. Приходько И.А. Молодежные жилые комплексы. [Текст] – М., Норма. 2007. – 368 с.
36. Редин М. Приватизация коммунальных квартир [Текст] // Законность. – 2008. – № 4. – С. 16.
37. Савас Э.С. Приватизация: ключ к рынку. [Текст] – М., Дело. 1992. – 432 с.
38. Сапронова И.А. Деприватизация жилья [Текст] // Право и политика. – 2008. – № 1. – С. 25.
39. Сауль С. Как приватизировать коммунальную квартиру [Текст] // Российская юстиция. – 1996. – № 1. – С. 24.
40. Свердлык Г.А. Понятие принципов приватизации жилых помещений [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 11. – С. 14.
41. Свердлык Г.А. Принципы приватизации жилых помещений в Российской Федерации [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 9. – С. 19.
42. Семаков И.К. Еще раз о приватизации жилья [Текст] // Жилищное право. – 2006. – № 12. – С. 13.
43. Семина Т.А. Проблемы прекращения приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Российской Федерации [Текст] // Жилищное право. – 2006. – № 4. – С. 21.
44. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище [Текст] // Государство и право. - 2008. - № 2. - С. 29.
45. Смирнов В.Т., Собчак А.А. Общее учение о деликтных обязательствах. [Текст] – Л., Изд-во ЛГУ. 1986. – 512 с.
46. Сокол П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 8. – С. 19.
47. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. [Текст] – М., Статут. 2005. – 542 с.
48. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарии к новому ГК РФ). [Текст] – М., Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь". 1996. – 368 с.
49. Фаршатов И. Охрана жилищных прав несовершеннолетних [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С. 12.
50. Цыбуленко З.И., Сафонова Ю.Б. Анализ некоторых положений закона российской федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст] // Юрист. – 2006. – № 11. – С. 19.
51. Черепахин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве [Текст] Избранные труды. – М., Статут. 2006. – 612 с.
52. Чефранова Е.А. Приватизация жилищного фонда. [Текст] – М., Российская правовая академия МЮ РФ. 1994. – 458 с.
53. Шанхаев С.В. Новый порядок расприватизации жилого помещения [Текст] // Право в Вооруженных Силах. – 2008. – № 1. – С. 32.
54. Шершень Т.В. Некоторые проблемы защиты жилищных прав и интересов ребенка. [Текст] - М., ИГП РАН. 2005. - 486 с.
55. Шешко Г.Ф. К вопросу о стабильности жилищных прав граждан [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – № 11. – С. 23.
56. Шешко Г.Ф. Приватизация жилья. Некоторые иные вопросы применения жилищного законодательства [Текст] // Цивилист. – 2007. – № 1. С. 25.
57. Шешко Г.Ф. Продажа квартир в личную собственность [Текст] // Хозяйство и право. - 1989. - № 11. - С. 119-124.

Материалы юридической практики

1. По делу о проверке конституционности положений подп. 1 п. 2 ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в ред. ст. 12 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") в связи с запросом Верховного Суда РФ и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 6-П, от 15.06.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 26. – Ст. 2876.
2. По делу о проверке конституционности отдельных положений пункта 4 статьи 104 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой компании "Timber Holdings International Limited" [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 8-П, от 16.05.2000 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 21. – Ст. 2258.
3. По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова. [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 25-П, от 03.11.1998 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 45. – Ст. 5603.
4. По жалобе граждан В.И. Беломытцевой, К.Н. Бережного и других на нарушение их конституционных прав положением ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст]: [Определение Конституционного Суда РФ № 316-О, от 10.12.2002 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 5. – Ст. 503.
5. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в российской федерации» [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 8, от 24.08.1993 г., по состоянию на 06.02.2007] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1993. – № 11. С. 3.
6. Архив Федерального суда г. Новокуйбышевска. Дело № 4-322-1 от 15.06.2005 г.
7. Архив Федерального суда Октябрьского района г. Самары. Дело № 3-478/3 от 16.09.2007 г.
1. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. - 1991. - № 28. - Ст. 959. [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление Конституционного суда РФ от 23 июня 1995 г. № 8-П "По делу о проверке конституционности части 1 и пункта 8 части 2 статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Такновой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука" // СЗ РФ. 1995. № 27; Постановление Конституционного суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова" // СЗ РФ. - 1998. - № 45. - Ст. 560 [↑](#footnote-ref-2)
3. Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (ч. 1). - Ст. 15. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991 – № 28. – Ст. 959. [↑](#footnote-ref-4)
5. Савас Э.С. Приватизация: ключ к рынку. [Текст] – М., Дело. 1992. – С. 15; Свердлык Г.А. Понятие принципов приватизации жилых помещений [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 11. – С. 14. [↑](#footnote-ref-5)
6. Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 27. – Ст. 927. [↑](#footnote-ref-6)
7. Как с максимальной выгодой стать собственником жилья: Практическое пособие [Текст] / Под ред. Филиппова П. – СПб., Центр-Пресс. 2007. – С. 2; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Научно-практический комментарий [Текст] / Отв. ред. Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю., Мозолин В.П. – М., Юрайт. 2004. – С. 348. [↑](#footnote-ref-7)
8. Чефранова Е.А. Приватизация жилищного фонда. [Текст] – М., Российская правовая академия МЮ РФ. 1994. – С. 8. [↑](#footnote-ref-8)
9. Глухов К.А. Вопросы приватизации жилых помещений [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 1. – С. 14. [↑](#footnote-ref-9)
10. Собрание постановлений Совета Министров (Правительства) СССР. – 1989. – № 1. – Ст. 4. [↑](#footnote-ref-10)
11. Шешко Г.Ф. Продажа квартир в личную собственность [Текст] // Хозяйство и право. - 1989. - № 11. - С. 119-124; Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. [Текст] – М., Высшая школа. 1990. – С. 88 - 96. [↑](#footnote-ref-11)
12. Агафонова Н., Степанов Н. Квартира с аукциона, или об одном из методов, с помощью которого решают жилищную проблему в Чувашии [Текст] // Хозяйство и право. – 1990. – № 10. – С. 88; Приходько И.А. Молодежные жилые комплексы. [Текст] – М., Норма. 2007. – С. 12-13. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г. по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г. по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г. по состоянию на 29.11.2007] // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552. [↑](#footnote-ref-13)
14. Кузьмина И. Гарантии прав социально незащищенных членов семьи собственника при отчуждении жилого помещения [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 18. [↑](#footnote-ref-14)
15. О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Текст]: [Федеральный закон № 26-ФЗ, принят 11.08.1994 г., по состоянию на 29.12.2004] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 16. – Ст. 1864. [↑](#footnote-ref-15)
16. Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1993. – № 11. – С. 3. [↑](#footnote-ref-16)
17. Афонина А.В. Договор социального найма жилого помещения [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 10. – С. 23. [↑](#footnote-ref-17)
18. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. [Текст] – М., Статут. 2007. – С. 62-63. [↑](#footnote-ref-18)
19. Редин М. Приватизация коммунальных квартир [Текст] // Законность. – 2008. – № 4. – С. 16. [↑](#footnote-ref-19)
20. Ефимов А., Поповченко А. О некоторых вопросах приватизации жилых помещений [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. – № 3. – С. 12. [↑](#footnote-ref-20)
21. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. Постатейный комментарий к основным законам: Закону РФ "Об основах федеральной жилищной политики"; Жилищному кодексу РФ; Закону РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст] / Под ред. Исакова В.Б. – М., Юрайт-Издат. 2008. – С. 67-70. [↑](#footnote-ref-21)
22. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-22)
23. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище [Текст] // Государство и право. - 2008. - № 2. - С. 29. [↑](#footnote-ref-23)
24. Литовкин В.Н. Комментарий к законодательству Российской Федерации о приватизации жилья. [Текст] – М., Республика. 1993. – С. 39; Сауль С. Как приватизировать коммунальную квартиру [Текст] // Российская юстиция. – 1996. – № 1. – С. 24; Крашенинников П.В. Приватизация жилья. Права граждан до и после приватизации [Текст] – М., Статут. 2006. – С. 66 - 67. [↑](#footnote-ref-24)
25. Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 45. – Ст. 5603. [↑](#footnote-ref-25)
26. Свердлык Г.А. Принципы приватизации жилых помещений в Российской Федерации [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 9. – С. 19. [↑](#footnote-ref-26)
27. Сокол П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 8. – С.19. [↑](#footnote-ref-27)
28. Лисицын В.В., Арбузов С.С. Приватизация жилья: за и против [Текст] // Российский судья. – 2006. – № 2. – С.21. [↑](#footnote-ref-28)
29. Шешко Г.Ф. Приватизация жилья. Некоторые иные вопросы применения жилищного законодательства [Текст] // Цивилист. – 2007. – № 1. – С. 25. [↑](#footnote-ref-29)
30. Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99. [↑](#footnote-ref-30)
31. Семаков И.К. Еще раз о приватизации жилья [Текст] // Жилищное право. – 2006. – № 12. – С. 13. [↑](#footnote-ref-31)
32. Шешко Г.Ф. К вопросу о стабильности жилищных прав граждан [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – № 11. – С. 23. [↑](#footnote-ref-32)
33. Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1.). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-33)
34. Цыбуленко З.И., Сафонова Ю.Б. Анализ некоторых положений закона российской федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст] // Юрист. – 2006. – № 11. – С. 19. [↑](#footnote-ref-34)
35. Безрук Н.П. Проблемы защиты прав и законных интересов несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения [Текст] // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-35)
36. Сапронова И.А. Деприватизация жилья [Текст] // Право и политика. – 2008. – № 1. – С. 25. [↑](#footnote-ref-36)
37. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. Законодательство и практика. [Текст] – М., Инфра-М. 2006. – С. 82-83. [↑](#footnote-ref-37)
38. Семина Т.А. Проблемы прекращения приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Российской Федерации [Текст] // Жилищное право. – 2006. – № 4. – С. 21. [↑](#footnote-ref-38)
39. Шанхаев С.В. Новый порядок расприватизации жилого помещения [Текст] // Право в Вооруженных Силах. – 2008. – № 1. – С. 32. [↑](#footnote-ref-39)
40. Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 27. – Ст. 2881. [↑](#footnote-ref-40)
41. По делу о проверке конституционности положений подп. 1 п. 2 ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и ч. 1 ст. 4 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в ред. ст. 12 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") в связи с запросом Верховного Суда РФ и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 6-П, от 15.06.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 26. – Ст. 2876. [↑](#footnote-ref-41)
42. Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 21. – Ст. 2258. [↑](#footnote-ref-42)
43. Полич С. Изменение и расторжение договора приватизации жилья [Текст] // Законность. – 2008. – № 2. – С.17. [↑](#footnote-ref-43)
44. Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 5. – Ст. 503. [↑](#footnote-ref-44)
45. Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 45. – Ст. 5603. [↑](#footnote-ref-45)
46. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. 5-е изд., перераб. и доп. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 98. [↑](#footnote-ref-46)
47. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М., Юрайт. 2008. – С. 262. [↑](#footnote-ref-47)
48. ст. 4 О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Текст]: [Федеральный закон № 66-ФЗ, принят 15.04.1998 г., по состоянию на 23.11.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801. [↑](#footnote-ref-48)
49. О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст]: [Федеральный закон № 54-ФЗ, принят 15.05.2001 г., по состоянию на 29.12.2004] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 21. – Ст.2063. [↑](#footnote-ref-49)
50. Безбах В.В., Пучинский В.К. Основы российского гражданского права: Учебное пособие. [Текст] – М., Зерцало. 2008. – С. 78. [↑](#footnote-ref-50)
51. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарии к новому ГК РФ). [Текст] – М., Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь". 1996. – С. 32. [↑](#footnote-ref-51)
52. Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-52)
53. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Брачный договор. Комментарий семейного и гражданского законодательства и практика его применения. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 78. [↑](#footnote-ref-53)
54. Зуйкова Л. Получение согласия на отчуждение квартиры [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 32. – С. 9. [↑](#footnote-ref-54)
55. Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 52. – Ст. 5079. [↑](#footnote-ref-55)
56. Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3302. [↑](#footnote-ref-56)
57. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 208-209. [↑](#footnote-ref-57)
58. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. [Текст] – М., Юридическая литература. 1940. – С. 156-157. [↑](#footnote-ref-58)
59. Черепахин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве [Текст] // Избранные труды. – М., Статут. 2006. – С.69. [↑](#footnote-ref-59)
60. Ерошенко А.А. Истребование личным собственником своего имущества из чужого незаконного владения [Текст] // Правоведение. – 1965. – № 2. – С. 62. [↑](#footnote-ref-60)
61. Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 43. [↑](#footnote-ref-61)
62. Иоффе О.С. Советское гражданское право. Т. 1. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1967. – С. 489 - 490. [↑](#footnote-ref-62)
63. Венедиктов А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности. [Текст] – Л., Изд-во ЛГУ. 1954. – С. 174. [↑](#footnote-ref-63)
64. Смирнов В.Т., Собчак А.А. Общее учение о деликтных обязательствах. [Текст] – Л., Изд-во ЛГУ. 1986. – С. 121; Донцов С.Е., Глянцев В.В. Возмещение вреда по советскому законодательству. [Текст] – М., Юридическая литература. 1990. – С. 97; Гражданское право: Учебник для вузов. Часть первая [Текст] / Под общ. ред. Илларионовой Т.И., Гонгало Б.М., Плетнева В.А. – М., Инфра-М. 2007. – С. 301-312. [↑](#footnote-ref-64)
65. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. [Текст] – М., Юрайт. 2004. – С. 161. [↑](#footnote-ref-65)
66. Фаршатов И. Охрана жилищных прав несовершеннолетних [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С.12. [↑](#footnote-ref-66)
67. Мустаханов Р. Защита жилищных прав несовершеннолетних: реальная или мнимая? [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-67)
68. Архив Федерального суда г. Новокуйбышевска. Дело № 4-322-1 от 15.06.2005 г. [↑](#footnote-ref-68)
69. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 8, от 24.08.1993 г., по состоянию на 06.02.2007] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1993. – № 11. – С. 3. [↑](#footnote-ref-69)
70. Комментарий к жилищному законодательству РФ [Текст] / Под ред. Исакова В.Б. – М., Юрайт. 2008. – С. 24. [↑](#footnote-ref-70)
71. Макаров Г. Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок [Текст] // Хозяйство и право. – 2008. – № 3. – С. 17. [↑](#footnote-ref-71)
72. Фаршатов И. Охрана жилищных прав несовершеннолетних [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С.12. [↑](#footnote-ref-72)
73. Ефремова А. Дети в сделках с недвижимостью [Текст] // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 2. – С. 32. [↑](#footnote-ref-73)
74. Архив Федерального суда Октябрьского района г. Самары. Дело № 3-478/3 от 16.09.2007 г. [↑](#footnote-ref-74)
75. Королева Г. О бедном ребенке замолвите слово... [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 17. [↑](#footnote-ref-75)
76. Шершень Т.В. Некоторые проблемы защиты жилищных прав и интересов ребенка. [Текст] - М., ИГП РАН. 2005. - С. 18. [↑](#footnote-ref-76)
77. Вестник образования. – 1999. – № 8. – С. 9. [↑](#footnote-ref-77)
78. Батяев А.А. О правах несовершеннолетних при приватизации жилого фонда, совершении сделок с недвижимым имуществом [Текст] // Жилищное прав. – 2007. – № 4. – С. 19. [↑](#footnote-ref-78)
79. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. [Текст] – М., Юрайт. 2004. – С. 169. [↑](#footnote-ref-79)