**Аннотация**

Представленная работа выполнена на тему «Приватизация жилых помещений». Работа выполнена на 91 листе с использованием 55 источников литературы. Данная тема выбрана в силу своей актуальности в современной действительности.

В исследовании рассмотреныособенности законодательства о приватизации жилых помещений в России и за рубежом, приватизация жилых помещений в РФ на современном этапе, особенности приватизации отдельных видов жилых помещений.

Работа состоит из введения, трех глав, заключение, списка использованных источников и приложений.

**The Summary**

The presented work is executed on a theme «Privatization of premises». Work is executed on 91sheets with use of 55 sources of the literature. The given theme is chosen owing to the urgency in the modern validity.

In research features of the legislation on privatisation of premises in Russia and abroad, privatisation of premises in the Russian Federation at the present stage, feature of privatisation of separate kinds of premises are considered.

Work consists of the introduction, three heads, the conclusion, the list of the used sources and appendices.

# Содержание

# Введение

# 1 Особенности законодательства о приватизации жилых помещений в России и за рубежом

# 1.1 Законодательство о приватизации жилых помещений в Российской Федерации

# 1.2 Развитие института приватизации жилищного фонда в Великобритании

# 2 Приватизация жилых помещений в Российской Федерации на современном этапе

# 2.1 Жилые помещения как объекты приватизации

# 2.2 Понятие и принципы приватизации жилых помещений

# 2.3 Порядок приватизации и расприватизации жилых помещений

# 3 Особенности приватизации отдельных видов жилых помещений

# 3.1 Приватизация жилых помещений в квартирах коммунального заселения

# 3.2 Приватизация жилых помещений в общежитиях

# Заключение

# Список использованных источников

Приложение А Количество приватизированных квартир в Российской Федерации с 2000 по 2008 годы

Приложение Б Количество приватизированных квартир в Оренбургской области с 2000 по 2008 годы

# Приложение В Динамика приватизации жилых помещений в городе Бузулуке с 2003 по 2009 годы

Приложение Г Количество квартир и комнат, приватизированных в Бузулуке с 2003 по 2009 годы

**Введение**

Тема настоящей дипломной работы «Приватизация жилых помещений» была выбрана неслучайно. Актуальность темы данного исследования выражается в следующем.

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. Но, не смотря на все предпринимаемые меры, число граждан, 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.

На протяжении многих десятилетий в нашей стране не существовало понятия «частная собственность», особенно в отношении недвижимого имущества. Конечно, каждый человек обладал определенным набором благ, но он был ограничен по составу.

И вместо понятия «частная собственность» использовалось другое, более «политкорректное» и подходящее к идеологии социалистического равенства — «личное имущество». Оно подразумевало под собой (касательно большинства населения) обстановку квартиры, личные вещи, иногда — машину и дачу («личное подсобное хозяйство»), но никто не владел в полной мере правом на основную собственность, на котором основана вся современная рыночная система, — правом на недвижимость.

И речь идет не о земельных наделах, участках леса или водоемах — в советской системе не существовало права на частное владение даже на квартиру или комнату в коммуналке, в которых многие семьи жили на протяжении нескольких поколений. Все жилье в той или иной форме принадлежало государству.

Переход экономики на рыночные рельсы был бы невозможен без введения в стране права на частную собственность. Ее нужно было «создавать», и с этой целью в России провели реформы. С помощью ваучерной приватизации каждый гражданин мог приобрести для себя долю в промышленном предприятии, результаты которой привели к тому, что большая часть населения страны, как не владела коммерческой собственностью, так не владеет ею и сейчас.

Однако, государством был выбран более разумный путь для передачи жилья в частную собственность граждан (приватизации). Каждый человек, занимающий определённую жилплощадь (один или с семьей), получил право перевести ее в собственность и распоряжаться затем этой собственностью по своему усмотрению. Большинство россиян имели и имеют полное право на то, чтобы быть реальными хозяевами своих квартир и комнат, — хотя формально они были получены от государства (или предприятия, которое принадлежало государству) бесплатно, фактически они оплачены трудом многих поколений граждан страны, которые работали часто «за идею». Так что сама идея бесплатной приватизации справедлива и актуальна.

Приватизация как способ приобретения права собственности является одним из важнейших условий оборота имущества, его перехода от одного лица к другому. Предметом приватизации может быть любое имущество, в том числе жилые помещения. До недавних пор практика применения Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Далее Закон о приватизации) не вызывала особых сложностей.

Комплекс возникших к настоящему времени противоречий обусловливает трудности правоприменения даже при попытках добросовестного исполнения правовых предписаний и создает массу возможностей для совершения неправомерных действий как исполнителями, так и должностными лицами, призванными обеспечить точное применение законов на местах.

Общим условием возникновения и реализации права на приватизацию жилого помещения является в соответствии со ст.ст. 2, 11 Закона о приватизации принадлежность жилого помещения к государственному или муниципальному жилищному фонду и использование его гражданами на условиях социального найма.[[1]](#footnote-1) Иными словами, в соответствии со смыслом жилищного законодательства жилые помещения подлежат приватизации в том случае, если они не относятся к категории специализированных жилых помещений, то есть не предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с наймодателем, а также в связи с прохождением службы либо обучения (ст.ст. 92-98 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ – далее ЖК РФ).[[2]](#footnote-2)

К сожалению, из-за множества нарушений в правоприменительной практике реализация права на приватизацию в ряде случаев осуществляется путем признания в судебном порядке права на приватизацию, и договоры о передаче занимаемых гражданами жилых помещений им в собственность заключаются на основании вступивших в законную силу решений судов.

Сроки бесплатной приватизации периодически продлеваются из-за того, что граждане в силу тех или иных причин не успевают приватизировать свои жилые помещения. 15 января 2010 года Государственная Дума РФ продлила сроки бесплатной приватизации жилья до 1 марта 2013 г., то есть до наступления указанного срока лица, занимающие помещение по договору социального найма, имеют возможность получить его в собственность.[[3]](#footnote-3)

В исследовании использовались методы анализа и синтеза, систематизации, обобщения, историко-правовой, сравнительный, конкретно-социологический и статистический методы.

Предметом исследования является совокупность общественных отношений, возникающих в процессе приватизации жилых помещений.

Объектом данного исследования – нормы жилищного, гражданского права, регулирующие порядок приватизации и деприватизации жилых помещений в РФ.

Цель исследования обусловлена объектом, предметом и задачами настоящего исследования и состоит в том, чтобы, изучив правоприменительную практику по рассматриваемой теме, выявить проблемы, возникающие при приватизации жилых помещений, дать им правовую оценку и наметить пути их решения.

Основные задачи исследования:

- изучить особенности законодательства о приватизации жилых помещений в РФ и за рубежом;

- рассмотреть особенности приватизации жилых помещений на современном этапе;

- изучить особенности приватизации отдельных видов жилых помещений.

При написании данной работы использовались теоретические разработки С. Зарецкой, И.В. Качалова, А.А.Титова, П.В. Крашенинникова и др., статьи в периодических изданиях таких авторов, как В.В. Былков, О. Нестерова, Н. Егоршева, И.А. Сапронова и др. В работе анализируются положения Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» и других федеральных законов и нормативно-правовых актов, используются и анализируются материалы судебной практики в виде постановлений Пленума Верховного суда РФ, определений Конституционного суда РФ, обзоров судебной практики, а также материалов гражданских дел из архива Бузулукского городского суда.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

**1 Особенности законодательства о приватизации жилых помещений в России и за рубежом**

**1.1 Законодательство о приватизации жилых помещений в РФ**

Правовой основой для начала приватизации жилищного фонда в нашей стране послужил Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», принятый Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 г.[[4]](#footnote-4)

В него неоднократно вносились изменения и дополнения. В декабре 1992 г. изменилось наименование Закона - он стал Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Конечно, этот Закон возник не сам по себе, а на базе правовых положений, которые уже были приняты в связи с переходом страны к рыночным отношениям. По мнению Бойцова жилищная сфера, как часть народного хозяйства, должна была «включиться» в происходящие коренные преобразования в экономике. Принятию Закона о приватизации предшествовали Закон СССР «О собственности в СССР» и Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» (1990 г.), которые сняли различные ограничения по отношению к собственникам жилых помещений, в том числе заложили основу приватизации жилья. Так ст. 13 Закона «О собственности в РСФСР» устанавливала, что наниматель жилого помещения и члены его семьи вправе приобрести в собственность занимаемую квартиру, дом путем выкупа или по другим основаниям, предусмотренным законодательством РСФСР и республик, входящих в состав Российской Федерации. Однако фактическая приватизация жилья, т.е. передача жилых помещений в собственность граждан, началась не со дня вступления в силу Закона о приватизации, а в конце 1980-х гг., когда были приняты постановление Совета Министров СССР от 02.12.1988 № 1440 «О продаже гражданам в собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» и Положение о продаже гражданам квартир в личную собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт, утвержденное постановлением Совета Министров РСФСР и ВЦСПС от 21.04.1989 № 134. Указанными нормативными правовыми актами была разрешена продажа гражданам квартир по договору купли-продажи. Несмотря на то, что продажная стоимость жилых помещений была невысокой, широкого применения практика продажи квартир в тот период не получила.[[5]](#footnote-5)

Позднее вопрос о приватизации жилых помещений нашел отражение в других законах:

- статьей 54.1 Жилищного кодекса РСФСР (далее ЖК - РСФСР), внесенной в 1991 г. было установлено, что граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, в том числе совместную и долевую, на условиях, установленных законодательством РСФСР и республик в составе РСФСР;[[6]](#footnote-6)

- в статье 19 Основ федеральной жилищной политики содержались более конкретные положения: «граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность... путем приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов...»;[[7]](#footnote-7)

- согласно ст. 217 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, может быть передано собственником в собственность граждан или юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. В этой статье также содержится принципиальное положение о приоритете норм специальных законов (к которым относится и Закон о приватизации) перед нормами ГК РФ: «при приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное».[[8]](#footnote-8) Это выражается, например, в том, что жилое помещение передается гражданину в порядке приватизации не собственником государственного или муниципального жилья, а предприятием или учреждением, за которыми оно закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

До принятия указанных законодательных актов наличие у граждан в собственности или в пользовании жилья жестко ограничивалось. В соответствии со ст. 106 ГК РСФСР нельзя было иметь в собственности более одного жилого помещения;[[9]](#footnote-9) кроме того, предельный размер жилого дома или его части не должен был превышать 60 кв. м жилой площади. Если в личной собственности гражданина (или совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей) оказывалось более одного дома, то другой дом подлежал отчуждению в течение года. Не разрешалось также иметь одновременно в собственности жилой дом (часть дома) и квартиру в доме жилищно-строительного кооператива.[[10]](#footnote-10)

В настоящее время какие-либо ограничения в законодательстве отсутствуют. В частности, ст. 213 ГК РФ установлено, что количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан (а данное положение относится и к жилым помещениям), не ограничивается. Ранее аналогичное положение содержалось в ст. 6 Закона об основах жилищной политики в РФ[[11]](#footnote-11), которые утратили силу с 1 марта 2005 года.

В России 1 марта 2005 года начал действовать один из тех законов, без которых немыслимо современное цивилизованное общество, — Жилищный кодекс. В основном его текст был написан в 1994 году, но провести ЖК через Думу удалось только спустя десять с лишним лет.

В своей статье И. Стадник, исследуя достоинства и недостатки ЖК РФ, отмечает, что в начале 90-х жилищное законодательство стало обновляться: появился закон о собственности, согласно которому члены ЖСК, выплатившие паевой взнос, становились полноправными собственниками квартир, и закон о приватизации жилья — сначала половинчатый, разрешавший бесплатно приватизировать лишь 18 кв. метров на человека плюс 9 кв. метров на семью, а вскоре и в окончательном варианте, снявшем эти ограничения и сделавшем возможной полную бесплатную приватизацию жилья. Постепенно начал складываться жилищный рынок.[[12]](#footnote-12)

В 1994 году Минюст провел инвентаризацию федерального законодательства в жилищной сфере. Выяснилось, что насчитывается более трех тысяч законов, указов, распоряжений только на федеральном уровне — союзных, РСФСР, РФ. К тому же, поскольку ст. 72 Конституции Российской Федерации [[13]](#footnote-13) относит жилищные вопросы к совместному ведению центра и регионов, субъекты Федерации, не располагая ясными общими правилами, приняли множество местных законов. Как следствие, в то время для практически любого случая можно было найти «нужный» правовой документ, что затрудняло разрешение спорных вопросов.

Следующим шагом было принятие закона о федеральной жилищной политике, который подробно рассматривал проблемы собственности граждан, совместной собственности на объекты общего пользования. С 1 января 1995 года введен в действие Гражданский кодекс, где имелась специальная глава 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения».

Поскольку в 90-е провести Жилищный кодекс через Думу не решались, его принимали по частям. Именно поэтому правила сделок в жилищной сфере перекочевали в Гражданский кодекс, был принят отдельный закон о товариществах собственников жилья. С вступлением в силу нового ЖК этот закон утратил свою силу.

К моменту принятия нового ЖК в 2005 году, по данным, опубликованным в статье И. Стадника, 70 % жилья находилось в частной собственности. В очереди на получение жилья стояли 4,4 миллиона человек.[[14]](#footnote-14)

Жилищный кодекс РФ является базовым в системе актов жилищного законодательства. Другие нормативные правовые акты, содержащие нормы жилищного права, не должны противоречить нормам Жилищного кодекса, принимаются в соответствии с нормами Жилищного кодекса и в их развитие. В частности, это нашло отражение в ст. 5 Жилищного кодекса РФ, которая посвящена именно жилищному законодательству.[[15]](#footnote-15)

Закон о приватизации установил основные принципы и условия осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории Российской Федерации, а также определил порядок обслуживания и ремонта приватизированного жилья. С принятием нового Жилищного Кодекса РФ его действие стало ограниченным. Данное ограничение было установлено в законе о введении в действие Жилищного Кодекса РФ.[[16]](#footnote-16) Первоначально живущие в неприватизированной квартире сохранили право на приватизацию вплоть до 1 января 2007 года. Очереди на оформление приватизации появились не только в связи с объявлением конечного срока, но и с замедлением и усложнением процедуры приватизации, что сказалось на росте числа желающих оформить квартиры в собственность.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с 1 января 2007 г. были признаны утратившими силу положения Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», устанавливающие право граждан приватизировать жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемые ими на условиях социального найма, а также порядок приватизации таких жилых помещений. Иными словами, с 1 января 2007 г. предусматривалась отмена права приватизации жилых помещений для всех граждан Российской Федерации. На основании статьи 12 Федерального закона было внесено изменение в часть 1 статьи 4 Закона Российской Федерации, содержащую перечень жилых помещений, которые не подлежат приватизации. В указанный перечень также включались жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г.[[17]](#footnote-17)

Введение в Российской Федерации института приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов было обусловлено переходом к многообразию форм собственности, к свободе экономической деятельности, гарантированным, в частности, статьями 8 и 34 Конституции Российской Федерации. Приватизация жилых помещений способствовала решению стоящих на тот период задач государственной жилищной политики, связанных с отказом от плановой формы хозяйствования, при которой государство играло ведущую роль в сфере жилищного обеспечения граждан, и с признанием необходимости передать часть жилых помещений государственного жилищного фонда в частную собственность граждан.

В результате принятия Закона о введении в действие ЖК РФ, по данным, опубликованным Г.В. Бойцовым, доля частного жилищного фонда в 2000 году составила более 63% по сравнению с 33% в 1990 году, а доля государственного муниципального жилищного фонда сократилась с 67 % до 34,8 % .[[18]](#footnote-18)

Мы считаем, что законодатель, вводя запрет на приватизацию жилых помещений, полученных гражданами на условиях договора социального найма после 1 марта 2005 г. (частичный запрет приватизации), а также запрет с 1 января 2007 г. на приватизацию любых жилых помещений (полный запрет приватизации), руководствовался необходимостью формирования стабильного государственного и муниципального жилищных фондов, чтобы обеспечить в дальнейшем возможность предоставления жилых помещений социального использования малоимущим и иным предусмотренным законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации категориям граждан на основании норм ЖК РФ.

Согласно правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 10 декабря 2002 г., право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов, предполагает, как вытекает из преамбулы Закона о приватизации жилых помещений Российской Федерации, создание гражданам равных правовых условий для выбора способа удовлетворения потребности в жилье на основе свободы выбора места жительства, а также возможности эффективно использовать свои средства для улучшения жилищных условий, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться жильем, выступать с ним на рынке недвижимости. [[19]](#footnote-19)

Очевидно, что и прекращение приватизации жилых помещений также должно базироваться на соблюдении конституционных прав и свобод граждан Российской Федерации.

Однако концептуальные подходы к запрету приватизации, нашедшие отражение в положениях Федерального закона и Закона Российской Федерации, по нашему мнению, не позволяли в полной мере гарантировать соблюдение прав граждан, которые до настоящего времени не реализовали свое право приватизации по не зависящим от них обстоятельствам.

Представляется, что законодатель, установив запрет на приватизацию жилых помещений, полученных по договору социального найма после 1 марта 2005 г., создал предпосылки для возможного умаления прав граждан, которые принимались на учет с целью последующего предоставления жилого помещения из государственного или муниципального жилищного фонда наравне с другими гражданами в порядке, установленном Жилищным кодексом РСФСР. Отдельные из указанных граждан, не успевшие получить жилое помещение до момента введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации, лишаются возможности реализовать право на приватизацию жилого помещения.

По мнению Т.А. Семиной законодатель не учел того, что объем прав указанных граждан не совпадает с объемом прав граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации и получивших жилые помещения после 1 марта 2005 г. [[20]](#footnote-20)

В результате огромная категория граждан, получив квартиры, оказалась лишена возможности их бесплатной приватизации.

Ряд граждан обратились в Конституционный суд с жалобой на несправедливое решение. Параллельно в Конституционный суд поступил запрос из Верховного суда о том, соответствуют ли Конституции РФ положения закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ и закона о приватизации жилищного фонда в РФ об отмене приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

В итоге постановлением Конституционного суда данные положения были признаны противоречащими Конституции РФ.

В результате, благодаря активности граждан и защите их конституционных прав Конституционным и Верховным судами, граждане, получившие свои квартиры по договорам социального найма после 1 марта 2005 года получили возможность их бесплатно приватизировать. Депутаты Госдумы приняли федеральный закон «О внесении изменения в статью закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»» от 11 июня 2008 года № 84-ФЗ, который внес изменения в статью 4 закона о приватизации жилищного фонда в РФ[[21]](#footnote-21), что позволило гражданам, получившим жилье после 1 марта 2005 года, приватизировать их.

Однако, несмотря на то, что постановление Конституционного суда РФ было опубликовано в конце июня 2006 года, законодательная инициатива в виде данного законопроекта поступила в Думу только в январе 2008 года. Конечно, можно предположить, что в 2006 году правительство не решило этот вопрос, так как решался вопрос о том, будет ли прекращена с 1 января 2007 года бесплатная приватизация или ее продлят до 2010 года.[[22]](#footnote-22) Продление бесплатной приватизации все-таки состоялось. Законодатель установил срок бесплатной приватизации жилых помещений до 1 марта 2010 года.

Сторонники продления срока приватизации мотивировали свою позицию тем, что времени до окончания указанного срока остается не так уж много, наниматели жилых помещений торопятся поскорее приватизировать свое жилье, если раньше они по каким-либо причинам они не успели этого сделать. Количество заявок на приватизацию увеличивается, из-за чего значительно возросли очереди на приватизацию. Выход из сложившегося положения был только один – упростить процедуру приватизации и открывать новые пункты по приему заявлений на приватизацию жилых помещений. Так, по данным Российской газеты с начала бесплатной приватизации в 1991 году по состоянию на конец июня 2009 года в собственность только в г. Москве было передано 2,3 миллиона жилых помещений, не приватизированными остается 768 тысяч жилых объектов. Такие цифры привел на пресс-конференции, состоявшейся 8 июля 2009 года, руководитель департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы Петр Сапрыкин. В своем выступлении П. Сапрыкин дал прогноз об увеличении количества заявлений граждан на приватизацию жилых помещений.[[23]](#footnote-23)

Учитывая опыт предшествующих лет и динамику обращения граждан, по данным Российской газеты еще 15 июня 2009 года в Москве открыто 146 пунктов, в том числе - в 120 управах и 26 управлениях департамента жилищной политики и жилищного фонда, где осуществляется прием заявлений на подготовку документов на приватизацию. Открытие новых пунктов приема заявлений граждан, было направлено на снижение ажиотажа и уменьшение очередей в приемных пунктах. К тому же процесс подачи заявлений на приватизацию был значительно упрощен. Достаточно подать паспорт и три копии, остальное за заявителей сделают сотрудники приемных пунктов. По словам П. Сапрыкина в столице на тот период было приватизировано порядка 80 % жилья, как, в прочем, и по всей России. [[24]](#footnote-24)

В оставшихся 20 %, которые не приватизировали свои жилые помещения - очередники, люди, проживающие в домах, предназначенных под снос, жильцы общежитий. Туда же попадают семьи, которые не могут договориться между собой о необходимости приватизации жилья. Жилищный кодекс запрещает им заключать отдельные договоры социального найма и делить квартиры. Все вместе это довольно порядочная цифра. Считалось, что после 1 марта 2010 года наниматели жилья уже не смогут перерегистрировать жилье в собственность.

Противники продления сроков приватизации настаивали, что далеко не всем квартиросъемщикам необходимо приобретать права собственника на жилплощадь.

Очевидный плюс приватизации - собственное жилье можно продать, подарить, в общем, распорядиться по своему усмотрению. Но, кроме этого права, у собственника есть немало обязанностей, о чем многие предпочитают не думать. На собственника возлагаются обязанности по содержанию и ремонту не только своей квартиры, но всего общедомового хозяйства.

При этом стоит отметить, что в 2009 году были значительно сокращены объемы помощи регионам из Фонда содействия реформированию ЖКХ на капитальный ремонт домов. Между тем, по нынешнему законодательству, уже после 2012 года капремонт полностью ляжет на плечи собственников жилья.

Некоторые граждане, столкнувшись с такими обременительными обязанностями, приняли решение отказаться от права собственности. Кто-то еще находится в раздумье. Однако вместе с приватизацией 1 марта 2010 года закончилась бы и деприватизация, то есть возможность отказаться от собственности и перезаключить договор социального найма.

«Приватизацию и деприватизацию нельзя останавливать ни в коем случае», - уверена депутат Госдумы, член Комитета по строительству и земельным отношениям Галина Хованская. По ее словам, возможно скоро законодатели продлят сроки бесплатной приватизации жилья и установят срок вступления поправок в силу уже с 2010 года.[[25]](#footnote-25) Уже в начале 2010 года ее слова подтвердились.

15 января 2010 года Государственная Дума приняла сразу в трех чтениях поправки в закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», которыми бесплатная приватизация и деприватизация жилья в РФ продлеваются на три года - до 1 марта 2013 года.[[26]](#footnote-26) Законодательная инициатива была подготовлена депутатами фракции «Единой России». По словам одного из авторов документа, первого заместителя председателя комитета по законодательству Владимира Груздева, решение о продлении сроков приватизации обусловлено тем, что еще далеко не все желающие смогли стать собственниками жилья. В первую очередь было справедливым предоставить возможность ветеранам Великой Отечественной войны стать собственниками квартир, которые они получат от государства в год 65-летия Великой Победы. Он сообщил также, что в течение 2009 года количество желающих приватизировать жилье увеличилось в среднем по России на 45%. В Москве эта цифра составила 62%.[[27]](#footnote-27)

Исходя из выше изложенного, с момента принятия закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» 1991 года количество жилья, оказавшегося в частной собственности граждан, благодаря приватизации, возросло до 80 %. Главной особенностью российского института приватизации жилья остается бесплатность.

Особенностью же приватизации жилья во многих европейских странах является, как правило, возмездный характер договора приватизации и более низкие темпы, поскольку многие европейцы предпочитают аренду и найм жилого помещения.

Рассмотрим подробнее особенности приватизации жилья в Великобритании.

**1.2 Развитие института приватизации жилищного фонда в Великобритании**

В 80-90-е годы ХХ века приватизация в Великобритании охватила не только отрасли промышленности, но и социальную сферу (жилищный сектор, здравоохранение, образование).

Программа приватизации государственного жилья оказалась весьма масштабной.

Реформы 80 - 90-х годов ХХ века в жилищной сфере не свелись к приватизации государственного жилья (старт которой был дан Законом о жилье 1980 г.). С конца 80-х годов жилищную сферу затронули и так называемые квазирыночные реформы, нацеленные прежде всего на изменение механизма предоставления жилищных услуг, активизацию конкуренции в этой сфере. Так, в соответствии Законом о жилье 1988 г., государство, продолжая субсидировать квартиросъемщиков муниципального жилья, предоставило им возможность выбирать себе домовладельца из числа конкурирующих организаций. Эта практика не получила широкого распространения однако заставила местные органы власти лучше учитывать запросы квартиросъемщиков муниципального жилья. Большее распространение получила добровольная передача местными органами власти своего жилого фонда специально создаваемым жилищным ассоциациям.[[28]](#footnote-28)

Важным направлением реформирования жилищной сферы стало развитие жилищных ассоциаций. Эти ассоциации, в частности превратились в основных производителей так называемой социального жилья, вытеснив местные органы власти из сферы строительства социального жилья.

Реформы 80-90-х годов привели к заметным экономическим и социальным последствиям, модификации роли местных органов власти в жилищной сфере, изменениям в организации жилищного сектора. В то же время стало очевидным, что политика приватизации жилья имеет свои ограничения, которые делают невозможной и нецелесообразной полную ликвидацию муниципального сектора.

В Великобритании существуют следующие основные типы жилья: собственное жилье, жилье, арендуемое в муниципальном жилом фонде и у жилищных ассоциаций, а также у частных домовладельцев. Соотношение различных типов жилья с течением времени менялось. После Второй мировой войны наиболее четкая тенденция - это рост удельного веса жилья, занимаемого жильцами-собственниками, в общем жилом фонде и снижение доли жилья, арендуемого в частном секторе. До начала 70-х годов происходило увеличение в общем жилом фонде доли жилья, арендуемого в муниципальном секторе, впоследствии она стала снижаться. В 80 - 90-е годы отмечалось некоторое увеличение удельного веса жилья, занимаемого арендаторами жилищных ассоциаций.[[29]](#footnote-29)

В Великобритании доля жилого фонда, находящегося в собственности и управлении муниципалитетов, порой достигала 1/3 (при значительных местных и региональных различиях); муниципальный жилищный сектор занимал доминирующие позиции на рынке арендного жилья (в отличие от других стран Западной Европы, где традиционно жилье сдавалось в аренду более широким кругом организаций - частных и некоммерческих).

Муниципальные власти в Великобритании сегодня активно сотрудничают в предоставлении социального жилья с организациями так называемого добровольного жилищного сектора - прежде всего жилищными ассоциациями, которые являются некоммерческими организациями).

Программа приватизации жилья 80-90-х годов непосредственно касалась жилого фонда муниципалитетов, а также жилищных ассоциаций.

В 1979 г. незадолго до очередных выборов лейбористское правительство ввело определенные ограничения на продажу муниципального жилья: купить его могли лишь квартиросъемщики, более двух лет арендующие это жилье; запрещалась также продажа пустующего муниципального жилья. Этот запрет был снят пришедшим в 1979 г. к власти правительством консерваторов в Законе о жилье 1980 г., который предоставил арендаторам муниципального жилья «право купить» («right to buy») это жилье.[[30]](#footnote-30)

Данный закон знаменует важную веху в эволюции государственной жилищной политики. Установленное в Законе о жилье 1980 г. «право купить» муниципальное жилье, положившее конец свободе местных властей в сфере продажи муниципального жилья, а также политика уменьшения темпов строительства социального жилья стали средством достижения цели консервативного правительства по увеличению численности собственников занимаемого жилья.

В послевоенный период в Великобритании велась острая дискуссия по проблемам жилищной политики. Политики левого толка считали необходимым увеличить роль государства в жилищной сфере, а правого - дать большую свободу рынку. 80 - 90-е годы оказались временем триумфа сторонников роста влияния рынка на предоставление, финансирование и распределение жилья.

Закон о жилье 1980 г. предусматривал право квартиросъемщиков купить свое жилье на льготных условиях, гарантию владения жильем тем квартиросъемщикам, которые прожили в нем не менее трех лет, а также права управления им. Этот закон обязал местные власти следовать единой процедуре обеспечения права купить муниципальное жилье его арендаторами при жестком контроле со стороны министерства, ведающего вопросами жилищной политики. Право купли муниципального жилья предоставлялось только тем, кто арендовал данное жилье не менее трех лет. При покупке жилья предоставлялись различные скидки. Если жилье перепродавалось в течение пяти после лет после его покупки, то предполагалось возмещение части скидок. Закон предусматривал право закладывать свое жилье и давал потенциальным покупателям двухлетний срок для приобретения жилья по первоначальной цене при условии внесения взноса в размере 100 фунтов стерлингов. Была также введена свободная схема продажи для тех, на кого не распространялось «право купить». Следствием принятия закона стал резкий рост продаж муниципального жилья.[[31]](#footnote-31)

В первые годы после принятия Закона 1980 г. некоторые муниципалитеты, которых не устраивал обязательный характер продажи муниципального жилья, оказали значительное сопротивление осуществлению положений этого закона и даже оспаривали (правда, безуспешно) политику «права купить» в судах. Министерство окружающей среды, отвечающее в Великобритании за жилищную политику, одержало победу в судебных разбирательствах.

К 1983 г., однако, рост продаж муниципального жилья стал замедляться. Это было связано с уменьшением предложения привлекательного жилья и сокращением численности квартиросъемщиков, имеющих средства для его приобретения. В Законах о жилье 1984, 1985 и 1986 гг. были предусмотрены меры по стимулированию продаж муниципального жилья. Необходимый срок проживания в выкупаемом жилье был уменьшен с трех до двух лет, была увеличена максимальная скидка при продаже жилья. Штраф за досрочную перепродажу жилья был уменьшен.[[32]](#footnote-32)

После 1986 г. продажа муниципального жилья стала увеличиваться — в результате резкого улучшения ситуации с занятостью и возросших ожиданий квартиросъемщиков получить доход за счет операций на рынке жилья в период бума конца 80-х годов.

В Законе о жилье 1988 г. была сделана попытка еще больше облегчить покупку жилья в муниципальном секторе путем введения схемы «от аренды к ипотеке» (rent to mortgage scheme). Данная схема, впервые апробированная в Уэльсе, Шотландии и ряде городов Англии, позволяла арендаторам «конвертировать» их арендную плату за жилье в платежи по ипотечному кредиту и получить скидку при оценке стоимости жилья. Остаточная стоимость жилья, т.е. стоимость за вычетом скидок и платежей по ипотечному кредиту, должна учитываться как задолженность государству, которую следует погасить после продажи соответствующего жилья. Эта схема была выгодна в периоды роста цен и высоких процентных ставок; как только оба эти фактора изменились, потенциальная привлекательность данной схемы уменьшилась. Тем не менее в 1993 г. правительство ввело эту новую схему по всей стране.

Надежды, возлагаемые на эту схему, не оправдались. Результаты приватизации жилья по этой схеме оказались весьма скромными. Ожидается, что и в будущем она не станет популярной. Приватизация в соответствии с «правом купить» останется гораздо более привлекательным вариантом.

С 1990 г. продажи муниципального жилья снова начали снижаться: по сравнению с 80-ми годами, что объясняется экономическим спадом и резким ухудшением ситуации на рынке недвижимости в начале 90-х годов, а также дальнейшим уменьшением как числа квартиросъемщиков, имеющих право на покупку арендуемого ими жилья, так и количества подходящего для продажи жилья в муниципальном секторе. Крах рынка недвижимости начала 90-х годов поставил под угрозу продолжение политики правительства по расширению числа собственников жилья. [[33]](#footnote-33)

В Великобритании «коллективная приватизация» проводилась, в частности, в рамках программы «Крупномасштабные добровольные перемещения» - Large scale voluntary transfers (далее - LSVT). Осуществлению этой программы содействовало принятие Закона 1980 г. Местные власти могли передать часть своего жилого фонда жилищным ассоциациям или частным домовладельцам. Закон 1985 г. разрешил местным властям передавать все или значительную часть принадлежащего им жилья, сданного в аренду, другому домовладельцу - при согласии большинства квартиросъемщиков. До 1988 г. количество жилья, перешедшего к другому владельцу в рамках этой программы, было небольшим.[[34]](#footnote-34)

Закон о жилье 1988 г. дал новый импульс развитию коллективной приватизации. Этот закон предусматривал меры, направленные на расширение процесса приватизации муниципального жилья путем предоставления его квартиросъемщикам права коллективного перехода к другому собственнику жилья на базе программ «Выбор квартиросъемщиков» - Tenants' choiceи «Трастов действия в защиту жилья» -Housing action trusts, которые не принесли заметного успеха, первоначальные их цели не были достигнуты. При разработке программ коллективной приватизации муниципального жилья правительство, видимо, неправильно оценило предпочтения квартиросъемщиков муниципального жилья.

Более успешными оказались программы добровольной передачи муниципалитетами всего или части своего жилого фонда (после одобрения квартиросъемщиками) обычно специально создаваемой для этого жилищной ассоциации.

Эти и другие механизмы, обеспечивающие рост конкуренции, повышение отчетности и эффективности управления остающегося в собственности муниципалитетов жилого фонда, способствовали значительным изменениям в функционировании муниципального сектора жилья.

Процесс приватизации затронул и жилищные ассоциации, которые быстро утрачивают свое привилегированное положение в жилищной сфере, основанное на преимущественно государственном их финансировании. Закон о жилье 1988 г. ввел новый финансовый режим для жилищных ассоциаций. Отныне они должны были обеспечивать получение на рынке примерно 1/3 объема финансовых средств, необходимых для строительства жилья. С конца 80-х до конца 90-х годов жилищные ассоциации и жилищные компании. Частное финансирование привело к увеличению арендной платы в этом секторе (ранее государство сдерживало ее рост).[[35]](#footnote-35)

Приватизация жилья содействовала значительным изменениям в жилищном строительстве - жилье все больше строится не государством, а частным и так называемым добровольным (жилищные ассоциации и пр.) секторами, при этом в финансировании добровольного сектора уменьшается доля государственных и растет доля частных средств.

Результатом проводимой в 80-е годы жилищной политики, считают английские эксперты, вполне может стать рост нехватки жилья. Уменьшение строительства жилья государством и рост его строительства в частном секторе приводят к тому, что динамика строительства жилья во многом определяется экономическим циклом, а не изменением потребности в жилье.

Также результатом явилось то, что большинство квартиросъемщиков муниципального жилья, приватизировавших его до 1986 г., получили значительные финансовые выгоды, прежде всего в виде скидок, предоставляемых при его покупке, и доходов от операций на рынке жилья.

Приватизация и сопутствующие ей структурные изменения в муниципальном секторе жилья осуществлялись в 80 - 90-е годы, как показано выше, по нескольким направлениям: индивидуальная приватизация прежде всего на базе предоставления квартиросъемщикам муниципального жилья права купить это жилье на льготных условиях; диверсификация предоставления жилищных услуг, в результате которой местные власти вынуждены конкурировать за предоставление услуг по управлению их жилым фондом с жилищными ассоциациями и частным сектором; увеличение роли квартиросъемщиков в управлении жилым фондом.

Следствием приватизации жилья стало увеличение численности собственников жилья, их доли среди различных социально-экономических групп населения*,* а также удельного веса собственного жилья в общем жилом фонде сокращение финансовой помощи центрального правительства муниципалитетам на осуществление местных жилищных программ, уменьшение расходов муниципалитетов на жилищное строительств и объема нового строительства в этом секторе, рост арендной плат за жилье, а также изменения в организации жилищного обслуживания.

Негативным результатом приватизации жилья в Великобритании стало то, что приватизация государственного жилья затруднила функционирование муниципальных жилищных служб. Объем муниципального жилищного фонда уменьшился, его структура ухудшилась, поскольку продавалось обычно самое хорошее жилье.

Главным отличием приватизации жилья в Великобритании от приватизации жилья в России является принцип платности приватизации жилья, тогда как в России приватизация жилых помещений пока остается бесплатной. Также существует различие в темпах приватизации – в России они более высокие.

**2 Приватизация жилых помещений в РФ на современном этапе**

**2.1 Жилые помещения как объекты приватизации**

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, например, противопожарным, градостроительным и техническим).[[36]](#footnote-36)

Действующий ЖК РФ жилым считает только то помещение, которое пригодно для постоянного, а не временного проживания. При этом следует иметь в виду, что указанное жилое помещение может предоставляться гражданам как во временное, так и в постоянное пользование.

Жилые помещения формируют понятие жилищного фонда. Жилые помещения отличаются от иных строений и помещений функциональным предназначением - конструктивной возможностью проживания в них. В строениях смешанного типа, в которых наряду с жилыми имеются и нежилые помещения (административные, лечебные, коммунально-бытовые и т.п.), к жилищному фонду относятся только собственно жилые помещения.

По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, т.е. они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права.[[37]](#footnote-37)

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

ЖК РФ в ст. 16 дает краткую юридическую характеристику указанных помещений.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Следовательно, жилым домом признается постройка (строение), предназначенная для проживания людей и отвечающая соответствующим строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям. Иногда в это понятие в широком смысле включаются также земельный участок, на котором находится дом, подсобные хозяйственные постройки, многолетние зеленые насаждения и т.д.

В отличие от квартир право собственности на жилые дома (изолированные части жилых домов) допускалось при любой социально-экономической ситуации, ограничения были только по количеству и размеру. Вместе с тем на практике возникает вопрос о праве собственников жилых домов на земельные участки, надворные постройки и другое имущество, расположенное вне строения. Как справедливо отмечается в юридической литературе, только в единстве всех своих частей, связанных общим хозяйственным назначением, располагаясь на земельном участке, жилой дом и является объектом права собственности.

П.В. Крашенинников, ссылаясь на постановление Пленума Верховного Суда СССР от 27 августа 1980 г., не утратившем своего значения, указывает на то, что принадлежностью признается вещь, назначенная служить главной вещи и связанная с ней общим хозяйственным назначением. Если законом или договором не установлено иное, принадлежность следует судьбе главной вещи.[[38]](#footnote-38)

В числе построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке.

Анализ норм, изложенных в гл. 17 «Право собственности и другие вещные права на землю» и в других главах ГК РФ, позволяет говорить о том, что наряду с правом собственности на жилой дом собственник всегда обладает определенными правами на земельный участок и некоторое другое имущество, обслуживающее жилой дом. При этом объем прав на земельный участок может быть различным.[[39]](#footnote-39)

В обоснование сказанного можно привести конструкцию, предложенную ГК РФ в ст. 552, где регламентируются отношения, связанные с земельным участком при продаже находящейся на нем недвижимости.

Принимая во внимание то обстоятельство, что жилое помещение относится к недвижимости, следует, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для ее использования.

К жилым помещениям относится и часть жилого дома, которая также должна отвечать определенным критериям, т.е. предназначаться для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Кроме того, в качестве особой разновидности жилого дома ЖК РФ называет многоквартирный дом. Однако ЖК РФ не содержит нормативного определения понятия «многоквартирный дом». В то же время это вид жилого дома, к которому применимо общее определение жилого дома, установленное в ст. 16 ЖК РФ. Многоквартирный жилой дом как специфический комплексный объект состоит: а) из жилых помещений; б) из нежилых помещений; в) из помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним (вспомогательные помещения), тесно связанных с ними предназначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений. Жилые и нежилые помещения могут находиться в частной собственности любых субъектов права собственности независимо от ее формы, а вспомогательные помещения - только в общей долевой собственности указанных субъектов.

Многоквартирный дом может быть объектом правоотношений, например, объектом договора купли-продажи, но только в тех случаях, когда он не заселен и когда не сформированы (не выделены в натуре) такие объекты, как помещения (жилые и нежилые). Собственно говоря, многоквартирным дом называется скорее в техническом смысле этого слова и только до выделения внутри него обособленных объектов. После этого объектами гражданского, жилищного права становятся помещения со всеми вытекающими правовыми последствиями.[[40]](#footnote-40)

Часть жилого дома как объект жилищного права может состоять из квартир (в многоквартирном доме) и комнат. Следовательно, в составе жилых домов (части жилого дома) особо следует выделить квартиры и жилые комнаты, которые непосредственно служат жилищем для граждан.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. На практике квартирой считается предназначенная и используемая для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу (во двор, на лестничную клетку или в общий коридор) и отдельную кухню.[[41]](#footnote-41) В качестве признаков квартиры называется также отсутствие в ее пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования).

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Комната - это обособленная постоянными стенами часть квартиры. По своему предназначению комнаты подразделяются на жилые (спальни, гостиные и др.) и вспомогательные (коридоры, кухня, ванная комната, туалет, кладовые). Жилой комнатой считается обособленная постоянными стенами часть помещения, предназначенная и используемая для жилья.[[42]](#footnote-42) Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. Указанное деление имеет важное значение, так как согласно ст.ст. 16 и 60 ЖК РФ[[43]](#footnote-43) и ст. 673 ГК РФ[[44]](#footnote-44) предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в том числе одна или несколько комнат. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

Вплоть до начала 90-х гг. XX в. объектами права собственности не могли выступать комнаты в квартирах, они могли быть только объектами договора найма жилого помещения. Некоторое отступление от данного правила впервые наметилось с принятием законодательных актов так называемого переходного периода.

Впоследствии Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» предоставил нанимателям, проживающим в коммунальной квартире, при освобождении соседних комнат наряду с другими возможностями возможность приобрести по договору купли-продажи освободившуюся комнату.

С принятием части второй ГК РФ окончательно закреплен правовой режим комнаты как самостоятельного объекта гражданского оборота, относящегося к жилым помещениям. Такое решение вряд ли можно отнести к достижениям законодательства, поскольку отдельные комнаты не могут в полной мере удовлетворить жилищно-бытовые потребности граждан. Однако законодатель не мог не отреагировать на сложившуюся социально-экономическую ситуацию в жилищной сфере. Сегодня сотни тысяч семей проживают в комнатах коммунальных квартир. Запрет на оборот комнат по существу означал бы ограничение прав граждан, в них проживающих, по сравнению с гражданами – пользователями других жилых помещений.

Важное практическое значение имеет выделение внутри помещения: 1) полезной (общей) площади, т.е. площади всех жилых комнат квартиры и имеющихся в ней вспомогательных (подсобных) помещений (коридоры, кухня, ванная комната, кладовые и т.д.), и 2) жилой площади, которая включает только площадь жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха, а также площадь утепленных веранд, оборудованных для проживания.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ). К общей площади относятся площади всех жилых комнат квартиры и имеющихся в ней вспомогательных (подсобных) помещений (коридоры, кухня, ванная комната, кладовые и т.д.).[[45]](#footnote-45)

Жилые помещения (строения) делятся также на следующие группы:

- помещения (строения) квартирного типа. В таких жилых помещениях вся или преобладающая часть площади занята квартирами;

- строения типа общежития;

- строения дачного типа, приспособленные для постоянного, круглогодичного проживания (летние дачи к ним не относятся),[[46]](#footnote-46) однако по нашему мнению, в состав жилищного фонда они могут быть включены только в случае придания указанным строениям юридического статуса жилого дома;

- помещения казарменного типа для размещения отдельных категорий военнослужащих. Требования к ним и порядок пользования ими определяются Уставом внутренней службы Вооруженных Сил Российской Федерации и ведомственными нормативными правовыми актами.

По нашему мнению, жилые помещения целесообразно классифицировать также по характеру пользования ими на жилые помещения постоянного пользования и жилые помещения непостоянного пользования.

К первым относятся: жилые помещения, предоставляемые в домах государственного и муниципального жилищных фондов по договору социального найма; жилые помещения, предоставляемые в домах ЖСК и ЖК; жилые помещения, находящиеся в собственности граждан. Сроки проживания в указанных помещениях ничем не ограничены, а выселение из них возможно лишь в исключительных случаях.

Ко вторым относятся: специализированные жилые помещения.

Понятие «специализированные дома» впервые появилось в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (ст. 1 и 12), в котором определялось, что данные дома предназначены для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и ее субъектов.[[47]](#footnote-47)

В ЖК РФ используются понятия «специализированный жилищный фонд», «специализированные жилые помещения».

К специализированным жилым помещениям относятся:

– служебные жилые помещения;

– жилые помещения в общежитиях;

– жилые помещения маневренного фонда;

– жилые помещения в домах системы социального обслуживания

населения;

– жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

– жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

– жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением установленных требований. При этом отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого пользования, аренды, а также если имеются обременения прав на это имущество (п. 3 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42)

В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предоставляется для проживания в нем. В то же время допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.[[48]](#footnote-48) В данном случае к гражданам, осуществляющим указанную деятельность, например, относятся нотариусы в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года[[49]](#footnote-49), адвокаты в соответствии с Федеральным законом «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» от 31 мая 2002 года[[50]](#footnote-50) и другие категории граждан.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Иное использование может повлечь расторжение договора социального найма в силу ч. 4 ст. 83 ЖК РФ. Указанное положение ЖК РФ сообщается с ч. 1 п. 3 ст. 288 ГК РФ, запрещающей размещение промышленных производств в жилых домах в целом, то есть, как в жилых, так и в нежилых помещениях, которые могут находиться в таком доме.[[51]](#footnote-51) Проблема заключается в отсутствии легального раскрытия понятия «промышленное производство», в том числе в целях жилищного законодательства. В иных законодательных актах также нет определений данного понятия, что на практике может привести к сложностям при решении вопросов об отнесении какого-либо вида деятельности к «промышленному производству».

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.[[52]](#footnote-52)

Одним из производных способов приобретения права собственности на жилые помещения, то есть, при котором происходит передача права собственности на жилые помещения, является приватизация, порядок которой урегулирован жилищным законодательством, которая имеет свои особенности и принципы.

**2.2 Понятие и принципы приватизации жилых помещений**

В соответствии со ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной (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 ГК РФ). Согласно ст. 235 ГК РФ по решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.[[53]](#footnote-53)

Из указанных положений следует, что:

1) к сделкам по приватизации публичной собственности применяется специальное законодательство, которое устанавливает порядок приватизации;

2) к сделкам по приватизации ограниченно применяются принципы автономии воли и свободы договора, поскольку орган государственной власти или местного самоуправления, действующий от имени публичного собственника, не может отчуждать имущество как частный собственник: по своему выбору любому лицу, любым способом, на любых условиях и за любую цену.

Следует иметь в виду, что сделки по отчуждению имущества государственным (муниципальным) унитарным предприятием или учреждением не являются приватизацией, хотя и влекут переход из публичной собственности в частную. Сделки по распоряжению имуществом учреждений и унитарных предприятий совершаются ими от собственного имени и по своему усмотрению и регулируются нормами ГК РФ в соответствии с содержанием права хозяйственного ведения (оперативного управления).

Как уже упоминалось выше, основанием для начала приватизации жилья стал Закон РФ от 4 июля 1991 г. за № 1541 — 1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Несмотря на то, что за прошедшие годы в него было внесено много изменений, дополнений, уточнений, передача квартир и комнат в собственность граждан стала реально выполнимой.

В последующие годы, вплоть до настоящего времени, различными государственными органами принимались другие законы и распоряжения, уточняющие и прописывающие процедуру оформления жилья в собственность, ее регистрацию, налогообложение. Но основными нормативными правовыми актами, регулирующими процесс приватизации жилых помещений на ряду с Законом РФ о приватизации жилищного фонда являются: Положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденное решением коллегии Комитета Российской Федерации по муниципальному хозяйству 18 ноября 1993 г. и Федеральный Закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений — бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фондах, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.[[54]](#footnote-54) Таким образом, объектом приватизации жилых помещений, являются жилые помещения, находящиеся в государственном или муниципальном жилом фонде.

Приватизация является основанием приобретения права собственности на жилое помещение, которое уже находилось в пользовании у лиц, участвующих в приватизации, но не является одним из способов жилищного обеспечения граждан.

Граждане - наниматели жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда имеют право на бесплатную приватизацию занимаемых ими жилых помещений путем заключения с органами местного самоуправления (либо с государственными предприятиями или учреждениями) договора о безвозмездной передаче жилого помещения в их собственность.

Способ приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда - их безвозмездная передача нанимателям.

К основным принципам приватизации жилых помещений относятся следующие:

1) право приватизации предоставлено только гражданам Российской Федерации.

Указанное правило следует из Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ, которым в Закон о приватизации внесены существенные изменения, в соответствии с которыми с 31 мая 2001 г. (дата вступления Закона в действие) приватизировать жилые помещения могут только граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения на основании договора социального найма.[[55]](#footnote-55)

До вступления в силу указанного Закона участие в приватизации не было связано с наличием гражданства Российской Федерации. Указанный Закон установил запрет на участие в приватизации жилья иностранных граждан, что допустимо в силу п. 3 ст. 62 Конституции Российской Федерации, согласно которому иностранные граждане и лица без гражданства обладают теми же правами и обязанностями, что и граждане Российской Федерации, кроме случаев, установленных законом или международным договором;

2) приватизации подлежат только жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда.

Граждане могут приватизировать жилые помещения только в домах государственного и муниципального жилищного фонда, в том числе жилые помещения, находящиеся на праве хозяйственного ведения и оперативного управления у предприятий и учреждений, а также жилищный фонд, временно находящийся у приватизированных предприятий, который не вошел в уставный капитал этих предприятий и в соответствии с планом приватизации подлежит передаче в муниципальную собственность.

В зависимости от того, к какой форме собственности относится предприятие или учреждение, жилищный фонд, находящийся у предприятий и учреждений на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, является либо государственной собственностью (федеральной или субъекта Российской Федерации), либо муниципальной собственностью.

Л. обратилась в суд с иском к предприятию, где она работала долгие годы, о приватизации жилого дома. Решением городского суда иск был удовлетворен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение отменила, указав следующее. Удовлетворяя иск, суд принадлежность спорного жилого дома не проверил, тогда как выяснение этого вопроса имело значение для правильного разрешения заявленных Л. требований, поскольку Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено, что приватизации подлежат жилые помещения, относящиеся к государственному и муниципальному жилищному фонду. Однако в нарушение требований процессуального законодательства суд в своем решении на конкретные доказательства не сослался, приобщив к материалам дела лишь копию технического паспорта, изготовленного Бюро технической инвентаризации задолго до возникновения спора в суде, причем без указания собственника (владельца) дома. Между тем, согласно объяснениям представителя ответчика дом находится на балансе организации, являющейся акционерным обществом.[[56]](#footnote-56)

Закон о приватизации не распространяется на передачу гражданам занимаемых ими жилых помещений, находящихся в собственности хозяйственных обществ (например, акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью), поскольку безвозмездная передача указанными юридическими лицами жилья в собственность граждан не является сделкой приватизации, а является гражданско-правовой сделкой дарения, которая регулируется нормами ГК РФ.

В отношении жилищного фонда, находящегося в собственности общественных объединений (организаций), законодательство о приватизации жилых помещений содержит рекомендательную норму, согласно которой общественным объединениям было рекомендовано осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищного фонда. Аналогичные рекомендации относились и к приватизации жилищного фонда колхозов.

В соответствии с Положением о реорганизации и приватизации государственно-кооперативных (кооперативно-государственных) предприятий агропромышленного комплекса, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 708,[[57]](#footnote-57) при реорганизации колхоза или совхоза в отношении объектов жилого фонда могло быть принято одно из следующих решений:

а) передача в муниципальную собственность;

б) передача или продажа гражданам занимаемых ими помещений в порядке, установленном Законом о приватизации и соответствующим решением Советов народных депутатов;

в) включение в уставный капитал реорганизуемого колхоза или совхоза.

Соответственно если жилищный фонд, ранее принадлежащий колхозу или совхозу, был передан в муниципальную собственность, то его передача в собственность граждан осуществляется в соответствии с Законом о приватизации.

До реорганизации и в момент реорганизации колхозы и совхозы могли заключать договоры приватизации жилья. С момента окончания реорганизации и регистрации нового юридического лица жилищный фонд, включенный в уставный капитал реорганизованного юридического лица, не подлежит приватизации, поскольку не может быть отнесен ни к объектам государственной или муниципальной собственности, ни к объектам, находящимся в собственности общественных организаций.

Е. обратился в суд с иском к Товариществу с ограниченной ответственностью «Агата» о передаче в собственность занимаемой квартиры. В обоснование своего требования он сослался на то, что работал в органах внутренних дел участковым инспектором. По согласованию с правлением колхоза «Большевик» и руководством ОВД в его обязанности входило обслуживание территории двух сельских Советов народных депутатов. Колхоз предоставил семье истца трехкомнатную квартиру. Решением Товарищества «Агата», образованного на базе колхоза «Большевик», в приватизации квартиры Е. отказано, что и послужило основанием для обращения в суд. Решением суда первой инстанции иск был удовлетворен.

Отменяя данное решение, суд кассационной инстанции указал, что спорная квартира не является жилым помещением, находящимся в государственном или муниципальном жилищном фонде. Поскольку жилищный фонд Товарищества создавался за счет средств колхоза, передать квартиру в собственность истца возможно лишь с учетом мнения собственника жилья.[[58]](#footnote-58)

3) приватизации подлежат только жилые помещения, пользование которыми осуществляется на основании договора социального найма.

Наниматель однокомнатной квартиры П. обратилась в местную администрацию с заявлением о бесплатной передаче ей в собственность в порядке приватизации занимаемого жилого помещения, однако вопрос о приватизации жилья в течение установленного законом срока решен не был. Через несколько месяцев П. умерла. Ее дочь – К., не являвшаяся пользователем данной квартиры, обратилась в суд с заявлением о признании права на ее приватизацию. Определением судьи районного суда в удовлетворении иска К. отказано по мотиву того, что правом на бесплатное получение в собственность жилья в порядке приватизации обладают лишь те граждане, которые занимают жилые помещения по договору социального найма. К. такого права, по мнению судьи, не имела, так как пользователем спорной квартиры не являлась ни до, ни после смерти своей матери.

Суд надзорной инстанции определение отменил, указав следующее. Нарушение права П. на бесплатное получение в собственность занимаемого жилого помещения, вызванное несвоевременным оформлением документов, могло повлечь нарушение права К., являющейся ее дочерью, на получение наследственного имущества, в том числе, спорной квартиры. При таком положении К. имеет право обратиться в суд за защитой своего нарушенного права. Если же, указал суд, при рассмотрении дела будет установлено, что истица не вправе претендовать на квартиру, ранее занимаемую ее матерью, как на собственность наследодателя, это обстоятельство может служить основанием для отказа в удовлетворении материально-правового требования по существу.[[59]](#footnote-59) В данном случае, судья районного суда был не прав, так как у К., как у наследницы П., есть право быть собственницей спорной квартиры, так как, если бы не нарушение срока приватизации местной администрацией, то ее мать П. давно бы приватизировала квартиру, так как у нее были на это все основания – она осуществляла пользование жилым помещением на основании договора социального найма.

Жилые помещения, занимаемые гражданами на основании коммерческого найма или ином основании, приватизированы быть не могут. Незаселенные жилые помещения не могут быть приватизированы путем безвозмездной передачи.

4) возникновение права на приватизацию должно следовать из волеизъявления на приватизацию или отказа от участия в ней.

Жилые помещения подлежат передаче в собственность только на добровольной основе, при наличии согласия на приватизацию всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона о приватизации). Следовательно, законность приватизации будет соблюдена тогда, когда в ней участвуют все проживающие в жилом помещении лица либо достигнуто соглашение на передачу жилья только одному или нескольким из них (отказ от приватизации).

Необходимо учитывать жилищные права граждан, которые в данной квартире на момент приватизации не проживают, но имеют законное право на проживание. Статьей 71 ЖК РФ установлено, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.[[60]](#footnote-60)

К. предъявил в суд иск к администрации г. Элисты и к своей бывшей супруге о признании недействительным договора о передаче в порядке приватизации жилого помещения в ее единоличную собственность. Возражая против заявленного требования. Ответчица указала, что истец в спорной квартире не проживает, так как забрал все свои вещи и ушел из квартиры, а поэтому его согласия на приватизацию квартиры не требовалось.

Оставляя в силе решение суда первой инстанции, которым иск удовлетворен, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала следующее. Как следует из материалов дела, спорная квартира предоставлена по договору социального найма ответчице. В ордер был включен и истец К., который в квартиру вселился. При таких обстоятельствах К. как член семьи нанимателя (ответчицы) приобрел равное с ней право пользования спорной квартирой. То обстоятельство, что после расторжения брака между ними сложились неприязненные отношения и К. был вынужден временно в квартире не проживать, оставаясь в ней прописанным, не лишает его этого права. Поскольку истец не утратил права пользования спорной жилой площадью, то ее приватизация была возможна с его согласия.[[61]](#footnote-61)

Таким образом, для приватизации жилого помещения необходимо получить согласие не только членов семьи нанимателя, фактически проживающих на жилой площади, вопрос о приватизации которой ставится, но и тех лиц, которые членами семьи нанимателя не являются, но имеют равное с нанимателем и членами его семьи право пользования жилым помещением. Такое согласие необходимо и в тех случаях, когда бывшие члены семьи нанимателя по не зависящим от них причинам на приватизируемой жилой площади не проживают.

Согласно п. 4 ст. 71 СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право собственности на жилое помещение или право пользования жилым помещением, а также сохраняет имущественные права, основанные на факте родства с родителями и другими родственниками, в том числе право на получение наследства.[[62]](#footnote-62)

Что касается отказа от участия в приватизации несовершеннолетнего, то Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 августа 1993 г. № 8 указал следующее: «Учитывая, что в соответствии со статьями 28 и 37 ГК опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов».[[63]](#footnote-63)

Несмотря на то, что Пленум Верховного Суда Российской Федерации указал на порядок отказа от участия в приватизации несовершеннолетних лиц, их участие в приватизации фактически обязательно. Согласно ч. 2 ст. 7 Закона о приватизации в договор передачи включаются несовершеннолетние лица, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Таким образом, право на приватизацию сохраняют несовершеннолетние, снятые с регистрационного учета по различным основаниям, направленные в образовательные и лечебные учреждения, к родственникам и опекунам (попечителям), в том числе и к приемным родителям.

5) бесплатность.

Данный принцип означает, что жилое помещение передается в собственность граждан в порядке приватизации бесплатно. Однако следует отметить, что в целом на территории Российской Федерации бесплатной приватизация жилья стала не сразу, а с декабря 1992 г. (после внесения Законом РФ от 23.12.92 № 4199-1 изменений и дополнений в действующий Закон). До этого приватизация осуществлялась на смешанных условиях: общая площадь в размере 18 кв. м на человека и 9 кв. м на семью предоставлялась бесплатно, а остальная площадь - за плату. В ряде регионов размер бесплатно передаваемой площади был иным (например, 20 кв. м + 10 кв. м или 18 кв. м + 12 кв. м). В некоторых регионах по решению государственных органов сразу же был установлен бесплатный порядок передачи жилья в собственность граждан.

6) однократность.

Использовать право на бесплатное приобретение в собственность жилого помещения в домах государственного и муниципального фонда гражданин Российской Федерации может только один раз. Это правило не относится к несовершеннолетним, ставшим собственниками занимаемого жилого помещения в порядке приватизации. По достижении совершеннолетия они не утрачивают право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения. При этом несовершеннолетние граждане могут приватизировать жилое помещение также только один раз. В абз. 1 ст. 11 Закона о приватизации четко установлено право всех граждан без указания возраста приватизировать занимаемое жилое помещение один раз, а для несовершеннолетних в соответствии с абз. 2 установлено дополнительное право однократной приватизации по достижении совершеннолетия. Таким образом, гражданин может участвовать в приватизации жилья два раза: первый раз в возрасте до 18 лет, второй раз - после его достижения.

Районный суд, рассмотрев дело по заявлению М. к и местной администрации об устранении нарушения права на приватизацию жилья, обязал ответчика заключить с истцом договор о передаче в его собственность в порядке приватизации спорного жилого помещения. При этом, как следует из материалов дела, ордер на занятие квартиры семьей истца выдан в 2000 году, однако вопрос о том, получал ли истец ранее в собственность жилое помещение путем его бесплатной приватизации, суд на обсуждение сторон не ставил, что существенно нарушает принцип однократности приватизации. Вышестоящий суд отменил постановление районного суда, в виду того, что районный суд не исследовал доказательства отсутствия у М. заключенного ранее договора о передаче жилья в собственность в порядке приватизации. По другому делу суд, напротив, ошибочно пришел к выводу об использовании гражданином права на приватизацию. Между тем по прежнему месту жительства квартира была приобретена хотя и в порядке приватизации, однако не безвозмездно, а по договору купли-продажи с оплатой ее полной стоимости. [[64]](#footnote-64)

Таким образом, в юридической и судебной практике часто встречаются случаи нарушения основных принципов приватизации жилых помещений, в большинстве случаев, из – за недостаточной изученности этого вопроса в юридической практике и в литературе.

**2.3 Порядок приватизации и расприватизации жилых помещений**

Одними из оснований для изменения особого правового режима жилого помещения, обусловленного целями его использования, являются приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения, когда жилое помещение переходит из жилищного фонда социального использования в индивидуальный жилищный фонд и наоборот.

Вопросы расприватизации (деприватизации) как и приватизации жилого помещения урегулированы ранее упомянутым Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»,[[65]](#footnote-65)а также статьями 2, 19, 20 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон). [[66]](#footnote-66)

Ст. 1 Закона о приватизации дает понятие приватизации жилищного фонда РФ. А Статьей 4 Закона о приватизации предусмотрен запрет на приватизацию жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебных жилых помещений, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных.

Следует отметить, что указанный запрет неоднократно был предметом рассмотрения в Конституционном Суде РФ. Как указал Конституционный Суд РФ, 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, обуславливающие особенности правового режима жилья, исключают возможность передачи его в частную собственность. [[67]](#footnote-67) Определение круга объектов, не подлежащих приватизации, признано Конституционным Судом РФ не противоречащим Конституции РФ. Вместе с тем нельзя не отметить, что предусмотренный статьей 4 Закона о приватизации круг объектов, не подлежащих приватизации, нуждается в существенной корректировке с учетом действующего законодательства. Прежде всего, это относится к запрету приватизации:

- во-первых, жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии;

- во-вторых, жилых помещений, находящихся в общежитиях, и служебных жилых помещений.

Относительно первой категории жилых помещений представляется правильным установить запрет приватизации не только «аварийных» жилых помещений, а всех жилых помещений, которые признаны непригодными для проживания граждан. По мнению В.В. Былкова, применение в отношении жилого помещения понятия «аварийное состояние» вызывает определенные сложности, так как законодатель употребляет понятие «аварийный» только в отношении многоквартирного дома (ст. 32 ЖК РФ), тогда как в отношении жилого помещения используется понятие «непригодный для проживания» (ст. 12-15, 57, 73, 85, 87 ЖК РФ).[[68]](#footnote-68) Соотношение части и целого. Аварийность является специальным случаем или одной из причин непригодности. [[69]](#footnote-69)

Что касается жилых помещений, находящихся в общежитиях, и служебных жилых помещений, то запрет на их приватизацию сформулирован слишком узко. Согласно ст. 92 ЖК РФ, к специализированным жилым помещениям помимо служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях относятся также жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан. Причем в отношении всех этих видов действует общий запрет отчуждения, в том числе приватизации (ч. 2 ст. 92 ЖК РФ).

По мнению главного специалиста Самарской Губернской Думы, члена Ассоциация юристов России В.П. Макеева представляется необходимым внести изменение в ст. 4 Закона о приватизации, изложив первый абзац в новой редакции: «Не подлежат приватизации жилые помещения, признанные непригодными для проживания граждан, находящиеся в домах закрытых военных городков, а также специализированные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения».[[70]](#footnote-70)

Таким образом, граждане получат возможность приватизировать и отчуждать ряд жилых помещений, ранее относимых к специализированному жилищному фонду, в отношении которых была запрещена приватизация.

Порядок передачи жилых помещений в собственность в результате приватизации установлен в ст. 6 Закона о приватизации.

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

В случае осуществления передачи унитарными и казенными предприятиями, а также учреждениями согласия собственника в лице соответствующего органа по управлению государственным или муниципальным имуществом не требуется.

Как отмечают Е.А. Киндеева и М.Г. Пискунова, статьей 217 ГК РФ установлен приоритет норм приватизационного законодательства перед нормами ГК РФ о порядке прекращения права государственной (муниципальной) собственности; из этого следует, что нормы главы 19 ГК РФ в части получения согласия собственника имущества при распоряжении этим имуществом предприятиями или учреждениями не применяются. [[71]](#footnote-71)

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи следующих документов:

- заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними, а также несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет членами семьи нанимателя;

- документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением (договор социального найма, ордер на жилое помещение);

- справка, подтверждающая, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано;

- разрешение органов опеки и попечительства в случаях отказа от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение[[72]](#footnote-72).

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, который заключается с гражданином от имени собственника органами государственной власти или органами местного самоуправления или предприятиями, учреждениями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится соответствующее жилое помещение.Нотариального удостоверения договора передачи и государственной регистрации не требуется. Государственной регистрации подлежит только переход права собственности к гражданам, приватизирующим жилые помещения (ст. 7 Закона о приватизации).

По мнению Е.А. Чефрановой, договор передачи в рамках приватизации, имея безвозмездный характер, сходен с договором дарения. [[73]](#footnote-73)

По нашему мнению, договор передачи жилого помещения из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и договор дарения, не смотря на общие признаки, различаются. При приватизации жилого помещения происходит изменение особого правового режима жилого помещения, поскольку жилое помещение переходит из жилищного фонда социального использования в индивидуальный жилищный фонд, т.е. меняется цель его использования. Как справедливо отмечает И.В. Качалова, передача жилого помещения при приватизации связана прежде всего с существенными изменениями правового режима жилой площади (объекта этих отношений).[[74]](#footnote-74) В отличие от приватизации передача жилого помещения по договору дарения не влечет изменения особого правового режима переданного жилого помещения, поскольку при такой передаче цель использования жилого помещения не меняется.

От приватизации следует отличать расприватизацию (деприватизацию)[[75]](#footnote-75) жилого помещения, которая представляет собой обратный процесс, когда жилое помещение переходит из индивидуального жилищного фонда в жилищный фонд социального использования.

Вопросы расприватизации урегулированы статьей 9.1 Закона о приватизации, согласно которой 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, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований.[[76]](#footnote-76)

Как следует из указанных норм, расприватизация может осуществляться при наличии следующих условий:

- приватизированное жилое помещение должно быть для гражданина единственным местом постоянного проживания;

- оно должно быть свободным от обязательств (например, не передано в залог)[[77]](#footnote-77).

П.В. Крашенников отмечает неточность формулировки первого условия расприватизации. Речь идет о термине «единственное место постоянного проживания». Известно, что в ст. 20 ГК РФ указывается на то, что местом жительства 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[[78]](#footnote-78).

Следует отметить, что если первое условие имеет только неточную формулировку, не способную создать сколько-нибудь существенную проблему, то второе условие на практике вызывает сложность. Именно условие расприватизации о том, что жилое помещение должно быть свободным от обязательств, стало предметом рассмотрения в Конституционном Суде РФ. Неконституционность данной нормы заявители усматривали в том, что судебные и иные правоприменительные органы относят права членов семьи собственника, вселенных в жилое помещение после его приватизации, к обременению, препятствующему расторжению договора передачи жилья в собственность и его последующей расприватизации.[[79]](#footnote-79) Конституционный Суд в Определении от 21 декабря 2004 г. № 425-О [[80]](#footnote-80), отказывая в рассмотрении поданной жалобы по существу, квалифицировал поставленный в ней вопрос как вопрос о правильности толкования судебными и иными правоприменительными органами понятия «обязательство» и о возможности отнесения его к числу «обременений» и указал, что к его компетенции не относится выработка соответствующих понятий и проверка законности и обоснованности конкретных правоприменительных решений.

Механизм передачи жилых помещений в муниципальную собственность при расприватизации предусматривается органами местного самоуправления. Так, например, Решением Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 26 апреля 2007 г. № 161 утвержден Порядок передачи гражданами приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность городского округа Жигулевск.[[81]](#footnote-81) Данный Порядок определяет орган, уполномоченный рассматривать вопрос о расприватизации (мэр городского округа Жигулевск), а также перечень документов; сроки рассмотрения данного вопроса (в течение 30 дней).

При этом порядок передачи малоимущими гражданами приватизированных жилых помещений в собственность муниципального района Похвистневский, утвержденный Постановлением Собрания представителей муниципального района Похвистневский Самарской области от 24 марта 2006 г. № 69-СП,[[82]](#footnote-82) предусматривает при расприватизации заключение договора о передаче жилого помещения в муниципальную собственность между собственником жилого помещения и Администрацией района, на основании которого постановлением Главы района жилое помещение включается в муниципальную собственность.

Говоря об основании для расприватизации - о договоре передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, нельзя не отметить, что речь в данном случае идет о заключении нового договора, а не о расторжении договора приватизации.[[83]](#footnote-83) Как верно отмечает П. В. Крашенинников, исполненный договор приватизации нельзя расторгнуть, поскольку обязательство по нему уже прекратилось в момент передачи жилого помещения, то есть вследствие его надлежащего исполнения (ст. 408 ГК РФ). О расторжении договора приватизации может идти речь, когда договор еще не исполнен (полностью или частично). Как отмечает Е.А. Кинзакова, если договор к моменту последующей расприватизации полностью исполнен, то расторгать нечего. Передача при расприватизации осуществляется не в форме расторжения договора приватизации, а в форме заключения отдельного договора о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность.[[84]](#footnote-84)

От расприватизации как передачи жилого помещения в государственную или муниципальную собственность следует отличать последствия недействительности договора приватизации, реституцию. Согласно ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, поэтому считается, что гражданин не приобрел право частной собственности на жилое помещение по недействительному договору приватизации. Поскольку в данном случае гражданина нельзя назвать приватизировавшим жилое помещение, то в силу ст. 9.1 Закона о приватизации и ст. 20 Вводного закона реституцию как последствие недействительности договора приватизации нельзя назвать расприватизацией. [[85]](#footnote-85)

Очевидным является то, что большее количество граждан предпочитают не расприватизировать (деприватизировать) свое жилье, так как одним из достоинств приватизированного жилья является то, что оно получено по безвозмездному договору, его можно продать, подарить, завещать и так далее. Собственное жилье не может позволить себе лишь небольшое количество неимущих граждан, для которых оптимальным вариантом является договор социального найма, поэтому они и не вступают в процесс приватизации. Случаи расприватизации жилых помещений очень редки в судебной и юридической практике.

По данным Федеральной службы государственной статистики РФ в целом по Российской Федерации в 2008 году было приватизировано 699213 квартир. С 2000 года количество приватизированных квартир по России колеблется то в большую, то в меньшую сторону: в 2000 году приватизировано 922313 квартир, в 2001 – 1301726, в 2002 – 1281255 квартир. С 2003 года по 2005 год отмечается постепенный рост количества приватизированных квартир: в 2003 году – 796593, в 2005 году – 1684212 квартир. С 2005 года по 2008 год наблюдается постепенное снижение приватизированных квартир.[[86]](#footnote-86)

По Оренбургской области ситуация с приватизацией квартир складывается немного иначе. Так, по данным Федеральной службы государственной статистики РФ в 2000 году в Оренбургской области было приватизировано 10237, в 2001 году – 20083, в 2002 году – 18305, в 2003 году – 12601, в 2004 году – 15560, в 2005 году – 18564, в 2006 году – 17057, в 2007 году – 9751, в 2008 году – 7027 квартир.[[87]](#footnote-87)

По данным МУЖКХ города Бузулука в городе Бузулуке в 2003 году было приватизировано всего 198 жилых помещений (из них - 195 квартир, 3 комнаты), в 2004 году – всего 219 жилых помещений (из них – 212 квартир, 7 комнат), в 2005 году – всего 431 жилое помещение (из них – 426 квартир, 5 комнат), в 2006 году – всего 640 жилых помещений (из них - 600 квартир, 40 комнат), в 2007 году – всего 199 жилых помещений (из них – 141 квартир, 58 комнат), в 2008 году – всего 143 жилых помещения (из них – 111 квартир, 32 комнаты), в 2009 году – всего 285[[88]](#footnote-88) жилых помещений (из них - 264 квартиры, 26 комнат).[[89]](#footnote-89)

Отмечается увеличение количества приватизированных жилых помещений с 2003 года по 2006 год включительно, резкое падение количества приватизированных помещений в 2007, 2008 годах, очевидно по причине того, что на тот момент последним сроком бесплатной приватизации жилья был 2007 год. В 2009 году отмечается вновь увеличение количества приватизированных помещений. Также с 2003 года по 2007 год отмечается увеличения количества приватизированных комнат.

В январе 2010 года в МУЖКХ города Бузулука уже подано 100 заявлений на приватизацию жилых помещений, однако они пока не рассмотрены. Такое количество заявлений в первый месяц года, связано с тем, что граждане опасались не успеть приватизировать свое жилье, так как последний срок бесплатной приватизации жилых помещений был до 1 марта 2010 года.

Продление срока бесплатной приватизации позволит всем нанимателям жилых помещений, не успевшим в 2009 году приватизировать свое жилье, еще раз хорошо обдумав плюсы и минусы приватизации, принять правильное решение. А собственники жилых помещений, получившие право собственности путем приватизации, получат возможность деприватизации.

**3 Особенности приватизации отдельных видов жилых помещений**

# 3.1 Приватизация жилых помещений в квартирах коммунального заселения

Коммунальная квартира - одно из многочисленных горьких наследий социализма еще долгие и долгие годы будет напоминать о себе. Коммунальные квартиры - квартиры, занятые несколькими семьями по отдельным договорам найма жилого помещения. Жилым помещением в коммунальной квартире является комната (комнаты). В ЖК РФ такого понятия нет. Например, в ст. 29 ЖК РФ относительно **коммунальных квартир** говорится о **квартирах**, занятых несколькими семьями. Впервые в нормативных актах запись **«коммунальные квартиры»** появилась в законе «Об основах жилищной политики в РФ» (ст. 12, 16 и др.).

Первые коммунальные квартиры как тип жилья, в котором проживают несколько семей, появились в начале XVIII века. Владельцы квартир разгораживали помещение на несколько «углов» (часто проходных) и сдавали в поднаём. Квартиры состояли из 3-6 комнат, с одной кухней (туалет — один на лестничной площадке), в них проживало 3-6 семей. В 1860-х годах, после выхода романа Н. Г. Чернышевского «Что делать?», появились «коммуны-общежития», когда несколько молодых людей снимали квартиру из 2-4 комнат.

Наибольшее распространение коммунальные квартиры получили после революции 1917 года. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене частной собственности на недвижимости в городах» отменял право частной собственности на городскую землю и право частной собственности на строения, имевшие стоимость или доходность выше определенного предела, причём этот предел в каждом городе устанавливался местными органами советской власти. Больше всего коммунальных квартир было в Ленинграде, где до революции было много квартир большой площади.[[90]](#footnote-90)

До недавнего времени Законом о приватизации были установлены особенности приватизации коммунальных квартир. Жилые помещения в коммунальных квартирах были включены в перечень жилых помещений, приватизация которых запрещена. Вместе с тем в законе говорилось, что наймодателем (собственником и др.) вопрос о приватизации коммунальной квартиры (именно всей квартиры, а не отдельных ее комнат) может быть решен положительно.

До введения в действие ЖК РФ на практике имели место случаи, юридическое обоснование которых встречало поддержку в литературе, когда при продаже комнаты применялось право преимущественной покупки собственниками других комнат данной квартиры. В обоснование приводились доводы о том, что здесь присутствует общая собственность на кухню и другие объекты общего пользования квартиры. По нашему мнению, право преимущественной покупки в таких случаях применяться не должно было, так как эта ситуация сходна с положением квартир по отношению к объектам общего пользования в многоквартирном доме.

Если в отношении других жилых помещений (аварийных, в общежитиях, закрытых военных городках, служебных) практически не возникало вопросов относительно запрета на их приватизацию, то по порядку приватизации коммунальных квартир имелись разные мнения.

Противники применения к этим квартирам общего порядка приватизации считали, что в случае частичной приватизации коммунальной квартиры в ней будут проживать граждане с разным правовым положением (собственники и наниматели), и это может негативно отразиться на правах и интересах соседей, которые не приватизировали свои комнаты (поскольку жилищные права собственника шире, в частности он может отчуждать жилое помещение и соответственно в это жилое помещение может вселиться большее число жильцов). Также они полагали, что разный статус указанных граждан может породить неясности в пользовании помещениями, которые являются общими (коридор, кухня и др.).

Сторонники распространения на коммунальные квартиры общих условий приватизации жилых помещений приводили в свою пользу, по крайней мере, два обстоятельства.

Во-первых, как следует из Конституции РФ (ст. 19 и др.) оснований для установления разного подхода к приватизации для отдельных и коммунальных квартир не имеется. Во-вторых, согласно ст. 46 ЖК РСФСР[[91]](#footnote-91) и ст. 16 Закона «Об основах жилищной политики в РФ»[[92]](#footnote-92) освобождающиеся жилые помещения (комнаты) в коммунальных квартирах вправе заселить проживающие в них наниматели. Они зачастую были заинтересованы в том, чтобы комнаты не были приватизированы и в дальнейшем переданы в их пользование. В этом, как правило, были заинтересованы и наймодатели, которые имеют небольшой жилищный фонд и хотели бы распоряжаться им по своему усмотрению.

В этом споре в настоящее время поставлена точка. Конституционный Суд РФ принял Постановление «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросом Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова» от 03.11.98 № 25-П[[93]](#footnote-93), в котором признал ст. 4 Закона о приватизации в части, ограничивающей приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах, не соответствующей Конституции РФ (ст. 19, 46 и 55).

При этом Конституционный суд РФ указал следующее:
«…Признание оспариваемого положения части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не соответствующим указанным нормам Конституции Российской Федерации 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…».

Иными словами, начиная с 3 ноября 1998 г. в отношении коммунальных квартир действует общий порядок приватизации жилых помещений, без каких-либо ограничений. В этой связи Федеральным законом от 20.05.02 № 55-ФЗ из данной статьи закона были исключены слова «коммунальные квартиры»[[94]](#footnote-94).

Квартира коммунального заселения (коммунальная квартира) - квартира, в которой наряду с местами общего пользования имеется несколько жилых помещений (комнат), предоставленных (переданных) лицам, иным субъектам гражданских правоотношений на праве пользования (собственности) по отдельным договорам (сделкам).

Ст. 41 Жилищного кодекса Российской Федерации, посвящена праву собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Собственнику жилого помещения (комнаты) в квартире коммунального заселения принадлежит также доля в праве общей собственности на места общего пользования в этой квартире.[[95]](#footnote-95)

Под общим имуществом в коммунальной квартире надо понимать такое имущество, которое предназначено для обслуживания более одной комнаты - вспомогательные нежилые помещения, предназначенные для обслуживания только этой квартиры, в том числе: кухня, внутриквартирный коридор, передняя, санитарно-гигиенические помещения, иные подсобные помещения.

Общее имущество собственников (общая собственность) в квартире коммунального заселения - является также инженерное и иное оборудование, предназначенное для обслуживания только этой квартиры и находящееся как внутри квартиры, так и вне ее. Общее имущество не подлежит разделу между собственниками жилых помещений этой квартиры. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире допускается только с согласия всех собственников комнат.

Порядок определения долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в коммунальной квартире установлен ст. 42 ЖК РФ.

Доля в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащая собственнику комнаты в коммунальной квартире, пропорциональна величине общей площади этой комнаты. Статья устанавливает алгоритм определения размера доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику комнаты в коммунальной квартире. Так, доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна сумме размеров:

- общей площади комнаты в коммунальной квартире;

- площади общего имущества в коммунальной квартире, определенной нами выше в ст. 42 ЖК РФ.[[96]](#footnote-96)

Собственник жилого помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на места пользования в квартире коммунального заселения, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое помещение в квартире коммунального заселения.

Другими словами, доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире следует судьбе права собственности на комнату в такой коммунальной квартире. Следовательно, при отчуждении комнаты другому лицу к нему переходит указанная доля.

Необходимо сказать и о запретах, установленных Жилищным кодексом в отношении доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире. Эти запреты практически аналогичны запретам, установленным в отношении долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Так, собственники комнат в коммунальной квартире не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащую комнату.

Ст. 42 ЖК РФ устанавливает преимущественное право покупки собственниками комнат в коммунальной квартире комнаты, продаваемой одним из собственников. Право преимущественной покупки - это право участников общей долевой собственности в отношении продаваемой постороннему лицу доли в принадлежащем им имуществе по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи такой доли с публичных торгов. Уступка права преимущественной покупки доли не допускается.

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. Извещение может быть оформлено в виде заказного письма с уведомлением либо в иной письменной форме.

Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, то продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением права преимущественной покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Изложенные правила применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Приватизация жилых помещений в квартирах коммунального заселения - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими по договору социального найма жилых помещений (комнат).

Граждане, занимающие жилые помещения в квартирах коммунального заселения на условиях договора социального найма, имеют право на приватизацию этих помещений один раз независимо от воли собственника этих жилых помещений, а также нанимателей, арендаторов или собственников иных жилых помещений в той же квартире.

Не подлежат приватизации жилые помещения в квартирах коммунального заселения, находящиеся в аварийном состоянии, признанные в установленном порядке не пригодными для постоянного проживания, а также жилые помещения в общежитиях, служебные жилые помещения.

Необходимо различать два вида приватизации квартир коммунального заселения:

1) приватизация коммунальных квартир;

2) приватизация комнат в коммунальной квартире.

В первом случае приватизации объект приватизации - жилое помещение, квартира в целом. Доли граждан в праве общей собственности на коммунальную квартиру определяются в договоре пропорционально площади занимаемых ими комнат. После заключения договора передачи в установленном порядке производится государственная регистрация права долевой собственности на всю коммунальную квартиру. Такая приватизация коммунальных квартир допускалась ранее в соответствии со ст. 4 Закона о приватизации жилья.

Поскольку объект приватизации в данном случае - вся коммунальная квартира в целом, приватизация может быть осуществлена только при обращении лиц, занимающих все комнаты в квартире.

Немаловажно, что один договор безвозмездной передачи должен быть подписан всеми участниками, поскольку долевая собственность согласно п. 4 ст. 244 ГК РФ возникает при поступлении одного объекта в собственность нескольких лиц, а согласно п.1 ст. 245 ГК РФ доли в праве общей собственности (отличные от равных) устанавливаются соглашением участников.

Количество подлинных экземпляров договора может соответствовать числу участников приватизации, так как каждый из них вправе иметь правоустанавливающие документ о наличии доли в праве собственности на квартиру в целом. В договоре может быть закреплен и сложившийся порядок пользования квартирой, т.е. указано, кто какой комнатой владеет и пользуется (ст. 247 ГК РФ).[[97]](#footnote-97)

Договор приватизации, подписанный только одним участником, неправомерен, поскольку гражданин являлся нанимателем жилого помещения, но никак не доли в праве общей собственности. Объектом приватизации могут быть находящиеся в найме жилые помещения: либо коммунальная квартира в целом, либо ее часть, состоящая из одной или нескольких комнат.

При приватизации нанимателем (нанимателями) одной или нескольких комнат в коммунальной квартире объект приватизации - изолированное жилое помещение (комната или несколько комнат) в коммунальной квартире, а не квартира в целом. Согласия нанимателей других комнат на приватизацию не требуется.

Проведенная государственная регистрация права удостоверяется свидетельством, в котором в качестве объекта права собственности указывается комната (комнаты).

Приватизация жилого помещения в квартире коммунального заселения оформляется в общем порядке.

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений в квартирах коммунального заселения, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению: вправе продавать, завещать, дарить, сдавать внаем, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы граждан, а также общественные интересы.

Переход права собственности на жилое помещение в квартире коммунального заселения к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника (в том числе бывшими).

Члены семьи собственника жилого помещения (в том числе бывшие) могут требовать устранения нарушений их прав на пользование жилым помещением от любых лиц, включая собственника помещения.

При отсутствии на федеральном уровне документов, регулирующих порядок осуществления приватизации коммунальных квартир, практика осуществления приватизации жилых помещений (комнат) в коммунальных квартирах складывается на территории Российской Федерации следующим образом.

Орган местной администрации, уполномоченный производить приватизацию жилья, передает всю коммунальную квартиру в долевую собственность всех проживающих в ней нанимателей комнат, обратившихся с заявлением о приватизации квартиры. В таких случаях приватизация квартиры в долевую собственность проживающих лиц, имеющих право на приватизацию, производится путем заключения договора на передачу жилого помещения в собственность граждан, имеющих право на приватизацию, с определением долей, соответствующих площади занимаемых ими комнат в коммунальной квартире. После заключения и регистрации договора (договоров) о передаче производится государственная регистрация права долевой собственности на всю коммунальную квартиру в установленном порядке. Таким образом приватизация коммунальной квартиры производилась и ранее, до принятия Конституционным Судом РФ вышеназванного Постановления. Поскольку объектом приватизации в данном случае является вся коммунальная квартира в целом, такая приватизация может быть осуществлена только при обращении за приватизацией всех лиц, занимающих все комнаты квартиры коммунального заселения.

При обращении за приватизацией нанимателя (нанимателей) одной или нескольких комнат в коммунальной квартире без согласия других нанимателей объектом приватизации является жилое помещение (комната или несколько комнат) в коммунальной квартире, а не квартира в целом. Сразу возникает вопрос: имеет ли собственник комнаты какие-либо права на места общего пользования в данной коммунальной квартире? Законодательно этот вопрос не решен, хотя ни у кого не возникает сомнений, что собственник комнаты имеет права и на места общего пользования квартиры, в которой расположена приватизированная комната.

В соответствии с вышесказанным, при обращении нанимателя (нанимателей) одной или нескольких комнат в коммунальной квартире без согласия других нанимателей осуществляется приватизация жилого помещения (комнаты или нескольких комнат) в коммунальной квартире с соответствующей долей в праве на места общего пользования в данной коммунальной квартире. Размер передаваемой собственнику комнаты (комнат) доли в праве на места общего пользования указывается в договоре на передачу жилого помещения в собственность. Обязательным в договоре является условие о том, что собственник жилого помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на места общего пользования в коммунальной квартире, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое помещение.

После заключения и государственной регистрации договора о передаче жилого помещения в собственность производится государственная регистрация права собственности на комнату с соответствующей долей в праве на места общего пользования коммунальной квартиры. Регистрация права на места общего пользования квартиры и общее имущество дома в силу ст. 290 ГК РФ не производится и возникает в силу закона и договора передачи, в котором определен размер доли в праве общей собственности на места общего пользования.

В договоре также целесообразно указывать, что эта доля в праве общей собственности на места общего пользования квартиры следует праву собственности на жилое помещение (комнату, комнаты).
Учреждением юстиции по регистрации прав выдается одно Свидетельство о государственной регистрации права на комнату (комнаты) с долей в праве на места общего пользования квартиры коммунального заселения.

**3.2 Приватизация жилых помещений в общежитиях**

С введением в действие ЖК РФ этот вопрос в некоторой степени разрешился.

Проблема приватизации гражданами занимаемых ими жилых помещений, находящихся в общежитиях, была и остается дискуссионным вопросом в жилищном законодательстве России.

Ранее Закон о приватизации устанавливал запрет на приватизацию жилых помещений, находящихся в общежитиях, и не позволял гражданам осуществить свое право на приватизацию. Но при этом данный Закон не давал определения понятию «общежитие», вследствие чего суды испытывали затруднения при рассмотрении дел о признании права на приватизацию гражданами занимаемых ими жилых помещений, находящихся в общежитиях.

По мнению Бондарева Е.С., сложившаяся судебная практика рассмотрения дел о приватизации жилых помещений в общежитиях осуществлялась на основе отказа в удовлетворении исковых требований и признании права на приватизацию в силу того, что спорные помещения находились в здании, которое имело статус общежития, и на основании ст. 4 Закона о приватизации не подлежали приватизации жилых помещений на общих основаниях. Данная практика лишала граждан шансов на приобретение в собственность занимаемых ими помещений, в том числе и в зданиях, номинально носящих название общежитий.[[98]](#footnote-98)

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 ЖК РФ о договоре социального найма. [[99]](#footnote-99)

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуются передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом. Договор социального найма имеет бессрочный характер.

Кроме того, ст. 94 Жилищного кодекса РФ определила понятие общежитий как жилых помещений, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, предоставляющихся в специально построенных или переоборудованных для этих целей домах либо части домов, укомплектовывающихся мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.[[100]](#footnote-100)

Исходя из вышеуказанного определения общежития, П.В. Сокол выделяет следующие его признаки: [[101]](#footnote-101)

1) Временный характер проживания граждан в период работы, службы, обучения. Данный признак определяет временные рамки правоотношений между рабочими, служащими или учащимися и организациями, в которых они учатся или работают. После окончания учебы или выполнения работ правовая связь будет утрачена и право пользования жилым помещением в общежитии прекращается, после чего последует выселение.

2) Общежитие находится в хозяйственном ведении организации. Общежитие как объект специализированного жилищного фонда находится в управлении хозяйствующего субъекта - организации, предоставляющей жилые помещения своим учащимся, работникам, служащим, у которых отсутствует жилье.

3) Специально оборудованное жилое помещение. Общежития должны быть отделены от другой части дома (если это имеет место), иметь отдельный выход, чтобы не ущемлять жилищные интересы граждан, живущих по договору социального найма. Дома, предоставленные под общежития (как специально построенные, так и переоборудованные), должны иметь соответствующие их целевому назначению санитарно-гигиенические и бытовые удобства. В таких домах наряду с жилыми комнатами должны быть предусмотрены помещения для занятий, досуга, бытового обслуживания проживающих и т.п.

Договор социального найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения, в силу наличия трудовых отношений между нанимателем и наймодателем, прохождения службы или обучения. Прекращение таких отношений влечет за собой прекращение действия договора социального найма жилого помещения.

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.). Изменение законом оснований пользования такими помещениями, когда на соответствующие отношения распространены нормы ЖК РФ о договоре социального найма, соответственно 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 ограничивают такую возможность и отсутствие оформленного договора социального найма, и решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда, поскольку 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.

После введения в действие Жилищного кодекса в суды стали поступать исковые заявления о признании права на приватизацию занимаемых жилых помещений, находящихся в общежитиях. При рассмотрении данных дел о признании права на приватизацию квартиры или комнаты в общежитии суды сталкиваются с проблемой при определении статуса общежития и жилого дома, используемого в качестве общежитий, но таковым не являющего по своей юридической природе, и часто данные исковые требования оставались без удовлетворения.

Так, Бузулукским городским судом Оренбургской области в 2005 году был рассмотрен ряд дел о признании права на приватизацию жилых помещений, жильцы которых подали исковые заявления на основании вышеуказанной ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Суть данных дел состояла в следующем. Дом, расположенный в одном из населенных пунктов Бузулукского района Оренбургской области, изначально был построен как общежитие. Данный дом состоял на балансе предприятия, которое впоследствии было ликвидировано, а общежитие перешло в собственность местной администрации, но при этом юридически не было оформлено право собственности.

Истцы обратились в суд с иском о признании права на приватизацию комнат в общежитии, ссылаясь на то, что они проживают в данном общежитии длительное время, вносят плату за коммунальные услуги по тарифам квартиры, имеют отдельный счетчик электрической энергии, не имеют мебели, комнаты отдыха, бытового обслуживания и т.д. Фактически истцы проживали в данном доме по договору социального найма жилого помещения.

Ответчик, администрация Бузулукского района, исковые требования не признал, поскольку истцы проживают в общежитии, где в силу Закона приватизация запрещена; кроме того, отсутствует регистрация права собственности, поэтому администрация не может распоряжаться данным общежитием.

Исследовав доказательства, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований, при этом пояснив: согласно ст. 16 ЖК РФ комната относится к жилым помещениям, следовательно, подлежит приватизации; истцы проживают в данном общежитии более десяти лет, будучи не связанными трудовыми отношениями с предприятием; правоотношения между истцами и ответчиком вытекают из договора социального найма, так как ответчик выдал ордер на вселение, который юридически закрепил данные правоотношения; несвоевременное оформление права собственности администрацией не является преградой для осуществления гражданами права на приватизацию занимаемых ими жилых помещений.

В кассационном порядке Судебная коллегия Оренбургского областного суда, рассмотрев данные дела, отменила принятые решения и дела направила на новое рассмотрение в другом составе суда, ввиду того, что судом не установлены юридически значимые обстоятельства дела.

При повторном рассмотрении суд решил отказать в приватизации комнат в общежитии, так как на основании ст. 4 Закона о приватизации не подлежат приватизации жилые помещения в общежитиях. Тот факт, что жильцы проживают в занимаемых ими жилых помещениях постоянно длительное время, по мнению суда, не мог повлиять на изменение правового режима данного здания.[[102]](#footnote-102)

Поэтому граждане не смогли осуществить свое право на приватизацию занимаемых ими жилых помещений.

Подобным результатом заканчивались многие гражданские дела, связанные с правом на приватизацию жилых помещений в общежитиях. Само название «общежитие» не должно являться преградой реализации прав граждан.

Рассматривая данные дела, суд должен исследовать юридическую природу дома и определить его статус в соответствии с нормами жилищного законодательства. В данном случае и судом кассационной инстанции, и Бузулукским городским судом Оренбургской области при повторном рассмотрении неверно определен статус общежития, которое фактически таковым не являлось, так как проживание граждан было постоянным и была утрачена правовая связь между работниками и организацией, которая предоставила общежитие.

Фактически граждане проживали по договору социального найма, вследствие чего могли приватизировать занимаемые ими жилые помещения на общих основаниях приватизации жилья.

Ясность в определении статуса общежития и правильное толкование правовых норм определила Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ при рассмотрении надзорной жалобы, которая признала отказ гражданину в приватизации занимаемого жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, на том основании, что ранее это жилое помещение использовалось как общежитие, незаконным при следующих обстоятельствах.

Решением Октябрьского районного суда г. Белгорода гражданину А. отказано в приватизации занимаемого им в течение более 30 лет жилого помещения (комнаты). Судебная коллегия по гражданским делам Белгородского областного суда решение районного суда оставила без изменения. Президиум Белгородского областного суда судебные постановления оставил без изменения.

Суд первой инстанции исходил из того, что здание изначально построено как общежитие, в 2004 г. фактически передано в собственность г. Белгорода. Однако дом не был исключен из специализированного жилого фонда и заселение жильцов осуществлялось на основании Положения о порядке предоставления мест в муниципальных общежитиях г. Белгорода. Поэтому суд первой инстанции счел, что данный дом не утратил статуса общежития и на основании ст. 4 Закона о приватизации приватизировать занимаемое жилое помещение запрещено.

Администрация г. Белгорода ссылалась на то, что данное здание включено в список муниципальных общежитий, подлежащих реконструкции, и истец в случае оплаты 50% стоимости реконструкции может получить занимаемое жилое помещение в собственность.

Кроме того, Судебная коллегия областного суда, истолковав буквально ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», пришла к выводу, что положение о договоре социального найма необходимо применять только в том случае, если жилые помещения находились в жилых домах, построенных изначально как многоквартирный жилой дом, и отказ в приватизации комнаты является правомерным. С этим выводом согласился Президиум Белгородского областного суда.

Однако Верховный Суд признал, что данный вывод основан на неправильном толковании закона.

Из содержания ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям и учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов. Поэтому статус общежития данным домом утрачен и истец может приобрести занимаемое им жилое помещение в собственность в соответствии со ст. 2 Закона о приватизации.

Вышеуказанные решения Октябрьского районного суда г. Белгорода, определение Судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда и постановление президиума Белгородского областного суда Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила, дело передала на новое рассмотрение. Данное Определение Верховного Суда РФ включено в Бюллетень Верховного Суда РФ и является ориентиром в правоприменительной практике судей при рассмотрении дел о приватизации жилых помещений в общежитиях.[[103]](#footnote-103)

При рассмотрении судами дел о признании права на приватизацию жилых помещений в общежитиях суды должны в первую очередь определить правомерность распространения на то или иное жилое помещение особого правового режима специализированного жилого фонда общежития и не должны ограничиваться лишь формальным подтверждением целевого назначения данного помещения, а также обязаны проверять факты, обосновывающие в каждом конкретном случае такое распространение, согласно Определению Конституционного Суда РФ от 2 ноября 2000 г. № 220-О.

Жилые помещения в общежитиях предназначены исключительно для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, находятся в отдельных домах или специально переоборудованных для этих целей частях домов и укомплектованы необходимой для проживания мебелью.

Ж. обратилась в Бузулукский городской суд с иском к администрации города Бузулука Оренбургской области о признании права на передачу комнаты в собственность. Истица пояснила, что в 2002 году между ней и ОАО «Бузулуктяхмаш» был заключен договор аренды места в общежитии. После чего данное общежитие было передано администрации города Бузулука на праве собственности.

В данной комнате Ж. проживала с 1990 года, оплачивает все коммунальные платежи. В дальнейшем возникли затруднения в передаче квартиры в собственность Ж. В доказательство своих требований Ж. предоставила договор аренды места в общежитии, справку о прописке, справку из БТИ об отсутствии у истицы ранее приватизированного жилья и другие. Представитель ответчика в суд не явился, так как заявил о рассмотрении дела в его отсутствие. В своем заявлении представитель ответчика признал в полном объеме исковые требования.

Суд рассмотрев дело по требованиям Ж., признал за ней право проживания в комнате на условиях договора социального найма и передачи ее в собственность в порядке приватизации.[[104]](#footnote-104)

Обязательным условием является установление судом факта проживания по договору социального найма жилого помещения. Если граждане проживают в общежитии постоянно после прекращения трудовых отношений, то это следует приравнивать к фактическому проживанию по договору социального найма, причем отсутствие данного договора не является причиной отказа в удовлетворении исковых требований.

При ликвидации предприятия или его приватизации (при условии, что общежитие не включалось в договор приватизации) утрачивается право собственности или право хозяйственного ведения, и общежитие переходит в собственность муниципалитета. Прекращаются трудовые отношения между работодателем и работниками, занимающими жилые помещения в общежитии. Утрачивается временный характер проживания и возникают правоотношения, основанные на договоре социального найма жилого помещения. На основании данных правоотношений жилой дом, имеющий статус общежития, должен быть исключен из специализированного жилищного фонда.

Отсутствие у муниципалитета права собственности на спорное жилое помещение в силу несвоевременного оформления необходимых документов также не должно препятствовать осуществлению законного права на приватизацию занимаемых жилых помещений и ставить граждан в зависимость от сроков оформления указанных документов.

**Заключение**

Приватизация - это возможность стать полноправным хозяином своего жилья - распоряжаться им по собственному усмотрению, продавать, дарить, завещать, сдавать в аренду. Приватизация жилья – это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Приватизация жилья регулируется Законом Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется. Предметом договора, как и объектом приватизации жилого помещения является жилое помещения, относимое к государственному или муниципальному жилищному фонду РФ.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз. Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Договор передачи квартир в собственность граждан считается заключенным с момента подписания его сторонами, и не подлежит государственной регистрации. Обязательной государственной регистрации подлежит только переход права собственности к гражданам, приватизирующим жилое помещение.

Срок окончания бесплатной приватизации продлен Государственной Думой РФ 15 января 2010 года до 1 марта 2013 года.

Расприватизация — это признание в судебном порядке договора передачи квартиры недействительным. Этот способ использовался раньше, когда законодательством не была предусмотрена возможность вернуть квартиру в муниципальную собственность без суда, и сейчас продолжает использоваться в некоторых случаях. Договор приватизации может быть признан недействительным на основании поданного искового заявления и решения суда. Для этого в суде нужно было доказать, что договор приватизации заключен с нарушением действующего гражданского законодательства. Времени эта процедура может занимать очень много.

Деприватизация — принципиально другой способ передачи квартиры в собственность государства или муниципального образования, основанный на принципе добровольности. Схема его такова: жилые помещения, передаваемые гражданами городу в собственность в порядке деприватизации, будут предоставляться им в пользование на основании договоров социального найма.

На основании анализа законодательства о приватизации жилых помещений, специальной, учебной и научной литературы по рассматриваемому вопросу, юридической и судебной практики по делам, связанным с приватизацией жилых помещений, можно сделать следующие выводы.

1) Граждане, давшие согласие на приватизацию жилого помещения на одного из членов семьи, и отказавшиеся таким образом от доли в приватизированном жилом помещении, приобретают право постоянного бессрочного пользования данным жильем. Указанное вещное право является абсолютным, то есть не может быть прекращено помимо воли его обладателя вне зависимости от будущей юридической судьбы данного жилого помещения. Данное право принадлежит гражданам, вне зависимости от того, в который раз ими используется право на приватизацию жилого помещения.

2) Процессуальной формой добровольного волеизъявления граждан на приватизацию жилья может являться не только письменное заявление о приватизации занимаемого жилого помещения, но и доверенность на совершение действий, связанных с приватизацией жилья, в которой выражена воля наследодателя о приобретении жилого помещения в собственность. При этом следует учитывать экстраординарные обстоятельства, повлекшие смерть наследодателя и не позволившие ему надлежащим образом оформить заявление о приватизации и другие документы.

3) Приватизация комнат в коммунальной квартире не может быть обусловлена согласием других лиц, проживающих в данной квартире. Основанием для ее передачи в собственность граждан является волеизъявление лиц, проживающих в данной комнате.

4) Принцип бесплатности приватизации жилых помещений является временным, и будет отменен в ближайшие годы.

Продление срока бесплатной приватизации может привести к тому, что существенно сократятся государственный и муниципальный жилищные фонды, что уже происходит, так как с каждым годом растет количество приватизированных жилых помещений, а строительство жилых комплексов для государственного и муниципального жилищных фондов практически остановилось на нулевой отметке.

По нашему мнению, законодатели приняли правильное решение, продлив бесплатную приватизацию жилых помещений, так как, по-прежнему, у многих граждан России нет возможности приобрести жилье в собственность за свои деньги. Но, пожалуй, наиболее оптимальным вариантом было бы расширение строительства жилья, предназначенного для государственного или муниципального жилого фонда, что позволило бы всем гражданам, не имеющим собственного жилья, получить квартиру на условиях договора социального найма.

**Список использованных источников**

1 Нормативные правовые акты

1.1 Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) [Текст] // Российская газета. - 2009. - № 7 - 21 января.

1.2 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Текст]: федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51 -ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 21 октября 1994 года (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. – 1994. - № 238-239. – 8 декабря.

1.3 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая [Текст]: федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 22 декабря 1995 года (ред. от 17.07.2009) // Собрание законодательства РФ. – 1996.- № 5. - ст. 410. - 29 января.

1.4 Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 8 декабря 1995 года (ред. от 30.06.2008 // Российская газета. - 1996. - № 17 – 27 января.

1.5 Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января.

1.6 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Текст]: Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1. Принят Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 года (ред. от 11.06.2008) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. - ст. 959.- 11июля.

1.7 О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года (ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января.

1.8 Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Текст]: Утверждены Верховным Советом РФ 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 19.07.2009) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 1993. - № 10. - Ст. 357.

1.9 О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Текст]: федеральный закон от 15 мая 2001 года № 54-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 11 апреля 2001 года (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ в ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2001. - № 103. - 31 мая.

1.10 Об адвокатуре и адвокатской деятельности в Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 31 мая 2002 года № 63-ФЗ. Принят Государственной Думой 26 апреля 2002 года (в ред. от 23.07.2008) // Российская газета. – 2002. - № 100. – 5 июня.

# 1.11 О внесении изменения в статью 4 закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Текст]: Федеральный закон от 11 июня 2008 года № 84-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 23 мая 2008 года // Российская газета. - 2008. - № 128. – 18 июня.

1.12 Об утверждении примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Текст]: Решение Роскоммунхоза от 18 ноября 1993 г. № 4 // Экономика и жизнь. - 1994. - № 6 – С. 23.

1.13 Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Текст]: Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 (с изменениями, внесенными решением Верховного Суда РФ от 16 января 2008 года № ГКПИ07-1022)// Российская газета – 2006. - №16. – 27 января

1.14 Решение Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 26 апреля 2007 г. № 161 [Текст] // Жигулевский рабочий. - 2007. - 12 мая.

1.15 Постановление Собрания представителей муниципального района Похвистневский Самарской области от 24 марта 2006 г. № 69-СП [Текст]: // Похвистневский вестник. - 2006. - 13 апреля.

1.16 Жилищный кодекс РСФСР [Текст]: закон РСФСР. Утвержден Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 года (утратил силу с 1 марта 2005 года) // Ведомости ВС РСФСР. - 1983,. № 26.- ст. 883.

1.17 Гражданский кодекс РСФСР [Текст]: закон РСФСР. Утвержден Верховным Советом РСФСР 11 июня 1964 года (полностью утратил силу с 1 января 2008 года) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - № 24 - ст. 407.

# 1.18 Об основах жилищной политики в Российской Федерации [Текст]: закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (утратил силу с 1 марта 2005 года) // Российская газета. – 1993. - № 15. – 23 января

1.19 О реорганизации и приватизации государственно-кооперативных (кооперативно государственных) предприятий агропромышленного комплекса [Текст]: положение. Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 708 (утратило силу с 27 января 2003 года) // Российская газета. – 1992.- № 211. – 24 сентября.

Специальная, научная и учебная литература

2.1 Бронер, Д.Л. Статистика жилищного и коммунального хозяйства [Текст]: учебник для ВУЗов / Д.Л. Бронер, М.Л. Крупицкий, Ю.Д. Бронер. - М.: Высш. шк., 1979. - 350 с.

2.2 Бойцов, Г.В. Приватизация, деприватизация жилья [Текст]: комментарий / Г.В. Бойцов - М.: Гроссмедиа, 2005. – 235 с.

2.3 Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ [Текст]: Монография, РАН. ИНИОН/ С. Зарецкая. - М., 2000 – 282 с.

2.4 Киндеева, Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) [Текст]: комментарий / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. - М.: Юрайт-Издат, 2004. - 389 с.

2.5 Качалова, И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения [Текст]: Автореф. дисс. канд. юрид. наук / И.В. Качалова. – М., 2006. – 267 с.

2.6 Крашенинников, П.В. Жилищное право [Текст]: учебник / П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2008. – 379 с.

2.7 Титов, А.А. Приватизация жилья: новый порядок, судебная практика, образцы документов [Текст]: учебное пособие / А.А. Титов. - М., 2006. - 180 с.

2.8 Чефранова, Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии [Текст]: учебное пособие / Е.А. Чефранова, С. Г. Певницкий – М., 2007. - 619 с.

Периодические издания

3.1 Бондарев, Е.С. Приватизация жилых помещений в общежитиях: теоретические и практические проблемы [Текст] / Е.С. Бондарев // Нотариус. - 2008. - №5 – С. 32 -33.

3.2 Былков, В.В. Новое в правовом регулировании признания жилья непригодным для проживания [Текст] / В.В. Былков // Жилищное право. - 2006. - № 12. - С. 12-13.

3.3 Васильева, Ю. Метрам вернули право [Текст] / Ю. Васильева // Российская Бизнес-газета. - 2008. - № 650. - 22 апреля. – С. 14.

3.4 Егоршева, Н. Иметь или не иметь? [Текст] / Н. Егоршева // Российская газета – 2009. – № 102. - 5 июня. – С. 12.

3.5 Кинзакова, Е.А. Деприватизация жилья: особенности правового регулирования [Текст] / Е.А. Кинзакова // Адвокат. - 2004. - № 5. – С. 16.

3.6 Макеев, В.П. Приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения как основания для изменения особого правового режима жилого помещения [Текст] / В.П. Макеев // Гражданин и право. – 2009. - № 2. – С. 25 – 26.

3.7 Нестерова, О. «Окно» в свою квартиру [Текст] / О. Нестерова // Российская газета. – 2009. - № 106. - 15 июня. – С.12.

3.8 Нестерова, О. Жилье - мое! [Текст] / О. Нестерова // Российская газета. – 2009 - № 124 - 9 июля. – С. 34.

3.9 Сапронова, И.А. Деприватизация жилья [Текст] / И.А. Сапронова // Право и политика. - 2004. - № 8. – С. 127.

3.10 Семина, Т.А. Проблемы прекращения приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Российской Федерации [Текст] / Т.А. Семина // Жилищное право. - 2006. - № 4. – С. 22.

3.11 Сокол, П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях [Текст] / П.В. Сокол // Право и экономика. - 2006. - № 8. – С.20 – 22.

3.12 Стадник, И. Новый жилищный кодекс: его достоинства и недостатки [Текст] / И. Стадник // Отечественные записки – 2005. - № 1 (25). – С. 21-23.

4 Судебная практика

4.1 О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Текст]: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1993. - № 11. – С.24.

4.2 Постановление Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П [Текст]: Постановление Конституционного Суда РФ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 45. - Ст. 5603.

4.3 По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросом Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А.Мостипанова [Текст]: Постановление Конституционного суда РФ от 3 ноября 1998 года № 25-П // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 45. - ст. 5603.

# 4. 4 По жалобе граждан В.И. Беломытцевой, К.Н. Бережного, А.П. Бобрус и других на нарушение их конституционных прав положением статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [Текст]: Определение Конституционного суда РФ от 10 декабря 2002 года № 316-О // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. - № 5. - Ст. 503.

4.5 Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 3 апреля 2007 г. № 57-В07-2 [Текст]: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2008. - № 4. – С. 20.

4.6 Обзор судебной практики по гражданским делам [Текст]: Обзор судебной практики // Бюллетень Верховного суда. – 2007. - № 10. – С. 25.

4.7 Обзор судебной практики по гражданским делам [Текст]: Обзор судебной практики // Бюллетень Верховного суда. – 2008. - № 7. – С. 15.

4.8 Обзор судебной практики по гражданским делам [Текст]: Обзор судебной практики // Бюллетень Верховного суда. – 2008. - № 3. – С. 14.

4.9 Обзор судебной практики по гражданским делам [Текст]: Обзор судебной практики // Бюллетень Верховного суда. – 2008. - № 6. – С. 16.

4.10 Обзор судебной практики по гражданским делам [Текст]: Обзор судебной практики // Бюллетень Верховного суда. – 2009. - № 2. – С. 11.

4.11 Материалы гражданского дела № 1-238/2005 [Текст]: судебная практика // Архив Бузулукского городского суда Оренбургской области.

4.12 Материалы гражданского дела № 1 – 576 по иску Ж. [Текст]: / Решение Бузулукского городского суда Оренбургской области от 23 декабря 2009 года // Материалы МУ ЖКХ города Бузулука.

5 Справочно-правовые системы и Интернет ресурсы

5.1 Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Волобуева Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав положениями статьи 9.1 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и пунктом 2 статьи 75 Федерального закона «Об исполнительном производстве» [Текст]: Определение Конституционного Суда РФ от 21декабря 2004 года № 425-О // СПС «Гарант», 2009

5.2 Безруких В. **Продление бесплатной приватизации жилья станет не последним** [Текст]: публикация / В. Безруких. - Режим доступа: **http://www.rian.ru**

5.3 Число приватизированных квартир за отчетный период [Текст]: статистический сборник. - M.: Росстат, 2008. - Режим доступа: http://www.gks.ru

5.4 Материал Википедии [Текст]: электронная энциклопедия - Режим доступа: http://ru.wikipedia.org

**Приложение А**

**(справочное)**

**Количество приватизированных квартир**

**в Российской Федерации с 2000 по 2008 годы[[105]](#footnote-105)**

**Рисунок 1 - Количество приватизированных квартир в Российской Федерации с 2000 по 2008 годы**

**Приложение Б**

**(справочное)**

**Количество приватизированных квартир**

**в Оренбургской области с 2000 по 2008 годы[[106]](#footnote-106)**

**Рисунок 2 – Количество приватизированных квартир в Оренбургской области с 2000 по 2008 годы**

**Приложение В**

**(справочное)**

**Динамика приватизации жилых помещений в городе Бузулуке с 2003 по 2009 годы**[[107]](#footnote-107)

**Рисунок 3 - Динамика приватизации жилых помещений в городе Бузулуке с 2003 по 2009 годы**

**Приложение Г**

**(справочное)**

**Количество квартир и комнат, приватизированных**

**в Бузулуке с 2003 по 2009 годы**[[108]](#footnote-108)

**Рисунок 4 - Количество квартир и комнат, приватизированных в Бузулуке с 2003 по 2009 годы**

1. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1. Принят Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 года (ред. от 11.06.2008) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. - ст. 959.- 11июля. [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-2)
3. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года (ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-3)
4. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1. Принят Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 года (ред. от 11.06.2008) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. - ст. 959. - 11июля. [↑](#footnote-ref-4)
5. Бойцов, Г.В. Приватизация, деприватизация жилья: комментарий / Г.В. Бойцов - М.: Гроссмедиа, 2005. - С. 10 [↑](#footnote-ref-5)
6. Жилищный кодекс РСФСР: закон РСФСР. Утвержден Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 года (утратил силу с 1 марта 2005 года) // Ведомости ВС РСФСР. - 1983. - № 26.- ст. 883. [↑](#footnote-ref-6)
7. Об основах жилищной политики в Российской Федерации: закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (утратил силу с 1 марта 2005 года) // Российская газета. – 1993. - № 15. – 23 января [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51 -ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 21 октября 1994 года (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. – 1994. - № 238-239. – 8 декабря. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский кодекс РСФСР. Утвержден Верховным Советом РСФСР 11 июня 1964 года (полностью утратил силу с 1 января 2008 года)// Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - № 24 - ст. 407. [↑](#footnote-ref-9)
10. Бойцов, Г.В. Приватизация, деприватизация жилья: комментарий / Г.В. Бойцов - М.: Гроссмедиа, 2005. [↑](#footnote-ref-10)
11. #  Об основах жилищной политики в Российской Федерации: закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (утратил силу с 1 марта 2005 года) // Российская газета. – 1993. - № 15. – 23 января

 [↑](#footnote-ref-11)
12. Стадник, И. Новый жилищный кодекс: его достоинства и недостатки // Отечественные записки – 2005. - № 1 (25) – С. 21. [↑](#footnote-ref-12)
13. Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. - 2009. - № 7 - 21 января. [↑](#footnote-ref-13)
14. Стадник, И. Новый жилищный кодекс: его достоинства и недостатки // Отечественные записки – 2005. - № 1 (25). – С. 23. [↑](#footnote-ref-14)
15. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-15)
16. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года (ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-16)
17. 1О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года (ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-17)
18. Бойцов, Г.В. Приватизация, деприватизация жилья - М.: Гроссмедиа, 2005. – С. 38. [↑](#footnote-ref-18)
19. #  По жалобе граждан В.И. Беломытцевой, К.Н. Бережного, А.П. Бобрус и других на нарушение их конституционных прав положением статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Определение Конституционного суда РФ от 10 декабря 2002 года № 316-О // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. - № 5. - Ст. 503.

 [↑](#footnote-ref-19)
20. Семина, Т.А. Проблемы прекращения приватизации жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Российской Федерации // Жилищное право. - 2006. - № 4. - С. 22 [↑](#footnote-ref-20)
21. # О внесении изменения в статью 4 закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Федеральный закон от 11 июня 2008 года № 84-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 23 мая 2008 года // Российская газета. - 2008. - № 128. – 18 июня.

 [↑](#footnote-ref-21)
22. Васильева, Ю. Метрам вернули право // Российская Бизнес-газета. - 2008. - № 650. - 22 апреля. – С. 14. [↑](#footnote-ref-22)
23. #  Нестерова, О. Жилье - мое! // Российская газета. – 2009 - № 124 - 9 июля. – С.34

 [↑](#footnote-ref-23)
24. Нестерова, О. «Окно» в свою квартиру // Российская газета. – 2009. -  № 106. - 15 июня. – С. 12 [↑](#footnote-ref-24)
25. #  Егоршева, Н. Иметь или не иметь? // Российская газета – 2009. – 102. - 5 июня.// Российская газета – 2009. – 102. - 5 июня.

 [↑](#footnote-ref-25)
26. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года (ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-26)
27. Безруких В. **Продление бесплатной приватизации жилья станет не последним**: публикация / В. Безруких. - режим доступа: **http://www.rian.ru** [↑](#footnote-ref-27)
28. Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН - М., 2000. – С. 145. [↑](#footnote-ref-28)
29. Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН - М., 2000. - С. 148. [↑](#footnote-ref-29)
30. Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН- М., 2000. – С. 161. [↑](#footnote-ref-30)
31. Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН - М., 2000. – С. 175. [↑](#footnote-ref-31)
32. 1 Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН - М., 2000. – С. 189 [↑](#footnote-ref-32)
33. Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН. - М., 2000. – С. 190. [↑](#footnote-ref-33)
34. Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН - М., 2000. - С. 195. [↑](#footnote-ref-34)
35. Зарецкая, С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ: Монография, РАН. ИНИОН - М., 2000. – С. 138. [↑](#footnote-ref-35)
36. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-36)
37. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2008. – С. 31. [↑](#footnote-ref-37)
38. Крашенинников, П.В. Жилищное право : учебник / П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2008. – С. 35. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51 -ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 21 октября 1994 года (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. – 1994. - № 238-239. – 8 декабря. [↑](#footnote-ref-39)
40. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2008. – С. 40 [↑](#footnote-ref-40)
41. Качалова, И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. – М., 2006. - С. 28. [↑](#footnote-ref-41)
42. Бронер, Д.Л. Статистика жилищного и коммунального хозяйства: учебник для ВУЗов / Д.Л. Бронер, М.Л. Крупицкий, Ю.Д. Бронер. - М.: Высш. шк., 1979. - С. 86. [↑](#footnote-ref-42)
43. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 22 декабря 1995 года (ред. от 17.07.2009) // Собрание законодательства РФ. – 1996.- № 5. - ст. 410. - 29 января. [↑](#footnote-ref-44)
45. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-45)
46. Бронер, Д.Л. Статистика жилищного и коммунального хозяйства: учебник для ВУЗов / Д.Л. Бронер, М.Л. Крупицкий, Ю.Д. Бронер. - М.: Высш. шк., 1979. - С. 91. [↑](#footnote-ref-46)
47. Об основах жилищной политики в Российской Федерации. Закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (утратил силу с 1 марта 2005 года) // Российская газета. – 1993. - № 15. – 23 января [↑](#footnote-ref-47)
48. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-48)
49. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. Утверждены Верховным Советом РФ 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 19.07.2009) // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 1993. - № 10. - Ст. 357. [↑](#footnote-ref-49)
50. Об адвокатуре и адвокатской деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон от 31 мая 2002 года № 63-ФЗ. Принят Государственной Думой 26 апреля 2002 года (в ред. от 23.07.2008) // Российская газета. – 2002. - № 100. – 5 июня. [↑](#footnote-ref-50)
51. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51 -ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 21 октября 1994 года (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. – 1994. - № 238-239. – 8 декабря. [↑](#footnote-ref-51)
52. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 (с изменениями, внесенными решением Верховного Суда РФ от 16 января 2008 года № ГКПИ07-1022) // Российская газета – 2006. - №16. – 27 января [↑](#footnote-ref-52)
53. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая.Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51 -ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 21 октября 1994 года (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. – 1994. - № 238-239. – 8 декабря. [↑](#footnote-ref-53)
54. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1. Принят Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 года (ред. от 11.06.2008) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. - ст. 959.- 11июля. [↑](#footnote-ref-54)
55. О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Федеральный закон от 15 мая 2001 года № 54-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 11 апреля 2001 года (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ в ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2001. - № 103. - 31 мая. [↑](#footnote-ref-55)
56. Обзор судебной практики по гражданским делам // Бюллетень Верховного суда. – 2008. - № 3. – С. 14. [↑](#footnote-ref-56)
57. Положение о реорганизации и приватизации государственно-кооперативных (кооперативно государственных) предприятий агропромышленного комплекса. Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 708 (утратило силу с 27 января 2003 года) // Российская газета. – 1992.- № 211. – 24 сентября. [↑](#footnote-ref-57)
58. Обзор судебной практики по гражданским делам // Бюллетень Верховного суда. – 2007. - № 10. – С. 25. [↑](#footnote-ref-58)
59. Обзор судебной практики по гражданским делам // Бюллетень Верховного суда. – 2008. - № 7. – С. 15. [↑](#footnote-ref-59)
60. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-60)
61. Обзор судебной практики по гражданским делам // Бюллетень Верховного суда. – 2008. - № 6. – с. 16. [↑](#footnote-ref-61)
62. Семейный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 8 декабря 1995 года (ред. от 30.06.2008 // Российская газета. - 1996. - № 17 – 27 января. [↑](#footnote-ref-62)
63. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1993. - № 11. – с. 24. [↑](#footnote-ref-63)
64. Обзор судебной практики по гражданским делам // Бюллетень Верховного суда. – 2009. - № 2. – С. 11. [↑](#footnote-ref-64)
65. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1. Принят Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 года (ред. от 11.06.2008) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. - ст. 959.- 11июля. [↑](#footnote-ref-65)
66. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года (ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-66)
67. Постановление Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П. Постановление Конституционного Суда РФ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 45. - Ст. 5603. [↑](#footnote-ref-67)
68. Былков, В.В. Новое в правовом регулировании признания жилья непригодным для проживания // Жилищное право. - 2006. - № 12. – с. 13. [↑](#footnote-ref-68)
69. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-69)
70. Макеев, В.П. Приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения как основания для изменения особого правового режима жилого помещения // Гражданин и право. – 2009. - № 2. - с. 25 [↑](#footnote-ref-70)
71. Киндеева, Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов - М.: Юрайт-Издат, 2004. - С. 282. [↑](#footnote-ref-71)
72. Решение Роскоммунхоза от 18 ноября 1993 г. № 4 «Об утверждении примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Экономика и жизнь. - 1994. - № 6 – С. 23. [↑](#footnote-ref-72)
73. Чефранова, Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии : учебное пособие – М., 2007. - С. 336. [↑](#footnote-ref-73)
74. Качалова, И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. – М., 2006. - С. 28. [↑](#footnote-ref-74)
75. Сапронова, И.А. Деприватизация жилья // Право и политика. - 2004. - № 8. - С. 127 [↑](#footnote-ref-75)
76. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1. Принят Верховным Советом РСФСР 4 июля 1991 года (ред. от 11.06.2008) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. - ст. 959.- 11июля. [↑](#footnote-ref-76)
77. Титов, А.А. Приватизация жилья: новый порядок, судебная практика, образцы документов: учебное пособие. - М., 2006. - С. 46. [↑](#footnote-ref-77)
78. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учебник - М.: Статут, 2008. - С. 195. [↑](#footnote-ref-78)
79. Бойцов, Г.В. Приватизация, деприватизация жилья - М.: Гроссмедиа, 2005. - С. 115-127. [↑](#footnote-ref-79)
80. Определение Конституционного суда РФ от 21декабря 2004 года № 425-О // СПС «Гарант» [↑](#footnote-ref-80)
81. Решение Думы городского округа Жигулевск Самарской области от 26 апреля 2007 г. № 161 // Жигулевский рабочий. - 2007. - 12 мая. – С. 10 [↑](#footnote-ref-81)
82. Постановление Собрания представителей муниципального района Похвистневский Самарской области от 24 марта 2006 г. № 69-СП: // Похвистневский вестник. - 2006. - 13 апреля. – С.5. [↑](#footnote-ref-82)
83. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учебник. - М.: Статут, 2008. - С. 228. [↑](#footnote-ref-83)
84. Кинзакова, Е.А. Деприватизация жилья: особенности правового регулирования // Адвокат. - 2004. - № 5. – С. 16 [↑](#footnote-ref-84)
85. Качалова, И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения Автореф. дисс. канд. юрид. наук – М., 2006. - С. 58. [↑](#footnote-ref-85)
86. Приложение А. Количество приватизированных квартир в Российской Федерации с 2000 по 2008 годы [↑](#footnote-ref-86)
87. Приложение Б. Количество приватизированных квартир в Оренбургской области с 2000 по 2008 годы [↑](#footnote-ref-87)
88. Приложение В. Динамика приватизации жилых помещений в городе Бузулуке с 2003 по 2009 годы [↑](#footnote-ref-88)
89. Приложение Г. Количество квартир и комнат, приватизированных в Бузулуке с 2003 по 2009 годы [↑](#footnote-ref-89)
90. ###  Материал Википедии: электронная энциклопедия - Режим доступа: http://ru.wikipedia.org

 [↑](#footnote-ref-90)
91. Жилищный кодекс РСФСР. Утвержден Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 года (утратил силу с 1 марта 2005 года) // Ведомости ВС РСФСР. – 1983 - . № 26. - ст. 883. [↑](#footnote-ref-91)
92. Об основах жилищной политики в Российской Федерации. Закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1.(утратил силу с 1 марта 2005 года) // Российская газета. – 1993. - № 15. – 23 января [↑](#footnote-ref-92)
93. Постановление Конституционного суда РФ от 03.11.98 № 25-П // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 45. - ст. 5603 [↑](#footnote-ref-93)
94. О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ». Федеральный закон от 20 мая 2002 года № 55-ФЗ. Принят государственной Думой 19 апреля 2002 года (в ред. от 29.12.2004 № 189-ФЗ) // Российская газета. – 2002 - № 90 – 23 мая. [↑](#footnote-ref-94)
95. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-95)
96. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-96)
97. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51 -ФЗ. Принят Государственной Думой РФ 21 октября 1994 года (ред. от 27.12.2009) // Российская газета. – 1994. - № 238-239. – 8 декабря. [↑](#footnote-ref-97)
98. Бондарев, Е.С. Приватизация жилых помещений в общежитиях: теоретические и практические проблемы/ Е.С. Бондарев // Нотариус. - 2008. - №5. - С. 32 [↑](#footnote-ref-98)
99. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года (ред. от 01.02.2010) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-99)
100. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Принят Государственной Думой Российской Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 17.12.2009) // Российская газета. – 2005. - № 1. - 12 января. [↑](#footnote-ref-100)
101. Сокол, П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях // Право и экономика. - 2006. - № 8. – С. 22. [↑](#footnote-ref-101)
102. Архив Бузулукского городского суда Оренбургской области. Материалы гражданского дела № 1-238/2005 [↑](#footnote-ref-102)
103. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 3 апреля 2007 г. № 57-В07-2 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2008. - № 4. – с. 20. [↑](#footnote-ref-103)
104. МУЖКХ города Бузулука. Материалы гражданского дела № 1 – 576 по иску Ж.// Решение Бузулукского городского суда от 23 декабря 2009 года [↑](#footnote-ref-104)
105. Число приватизированных квартир за отчетный период: статистический сборник. - M.: Росстат, 2008. - Режим доступа: http://www.gks.ru [↑](#footnote-ref-105)
106. Число приватизированных квартир за отчетный период: статистический сборник. - M.: Росстат, 2008. - Режим доступа: http://www.gks.ru [↑](#footnote-ref-106)
107. Журнал регистрации заявлений граждан на приватизацию жилых помещений//Материалы МУ ЖКХ города Бузулука. [↑](#footnote-ref-107)
108. Журнал регистрации заявлений граждан на приватизацию жилых помещений//Материалы МУ ЖКХ города Бузулука. [↑](#footnote-ref-108)