*План:*

***Ведение***

***Глава 1. Приватизация - новый институт*** ***гражданских правоотношений.***

1. *Предпосылки* *принятия Закона РСФСР* *«О* *приватизации жилищного фонда в РСФСР».*
2. *Общие положения Закона, основные* *условия его* *применения.*
3. *Принципы правового* *регулирования гражданских отно­шений в процессе* *приватизации.*

***Глава 2. Приватизация - производная форма собственности******.***

1. *Общие положения о* *собственности.*
2. *Содержание, формы,* *виды права* *собственности.*
3. *Особенности совместной* *и долевой* *собственности в общем имуществе,* *их отличительные черты.*
4. *Закрепление права* *собственности.*
5. *Возникновение права* *собственности на квартиры в домах* *жилищно-строительных кооперативов.*
6. *Право* *собственности и право* *проживания.*

***Глава 3. Распоряжение приватизированным жильем******.***

*З.1. Сделки: понятие, составные элементы, условия* *недействительности и причины, их порождающие.*

*3.2. Основные* *виды сделок,* *их содержание и краткая* *характеристика.*

*3.3.* *Возникновение прав* *собственности при наследован**ии долевой* *и совместной* *собственности*

*3.4.* *Защита прав* *собственности.*

***Заключение***

***Список использованной*** ***литературы.***

**Введение**

Интерес к исследованию темы « Приватизация муниципального жилищного фонда: Проблемы и правовые последствия» закономерен. Ис­точники, регламентирующие вопросы приватизации жилищного фонда и реализации прав граждан, возникших в результате приватизации представлены весьма противоречивым материалом, постижение сущности которого необходимо в повседневной жизни не только юристам, прак­тическим работникам, руководителям предприятий, другим специалис­там, но и каждому гражданину. По применению в практике норм, изло­женных в действующем законодательстве по раскрываемой теме сущес­твует ощутимый дефицит правовой информации.

На 01 января 1997 года она представлена:

Законом РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 04 ию­ля 1991 года ( в дальнейшем Закон о приватизации), Федеральными Законами РФ от 23.12.1992 года и от 20.07.1994 года, которыми вне­сены изменения и дополнения в Закон от 04.07.1991 года. Во исполнение постановления Верховного Совета РСФСР «О введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» Советом Министров РСФСР было разработано и постановлением коллегии Государственного комитета жилищно-коммунального хозяйства от 18 октября 1991 года утверждено Примерное положение о приватизации жилищного фонда. На основание этих документов Орловский городской Совет народных депутатов 09 января 1992 года принял решение № 62 об утверждении положения о приватизации жилищного фонда в г. Орле. 20 января 1992 года Администрация города Орла издала Распоряжение за № 17 « О введении в действие положений о приватизации жилищно­го фонда на территории г. Орла», разработала Типовое положение об агентстве (бюро) по приватизации жилья и пакет документов с образ­цом договора о приватизации, методиками расчета оценки жилья и рас­чета оплаты обслуживания и ремонта жилья, переданного в собствен­ность граждан. Вся эта информация была опубликована в рекламном при­ложении к газете «Орловские вести» в феврале 1992 года. (смотри приложение).

В 1993 году вышло в свет издание Верховного Совета Российс­кой Федерации «Комментарий и законодательству Российской Федерации о приватизации жилья», автор которого, кандидат юридических наук В.Н. Литовкин, прокомментировал Закон о приватизации в его первой редакции. Среди основных источников, на которых базируется исследование темы использованы: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс РСФСР 1964 г., Гражданский Кодекс Российской Федерации часть I 1994 года и часть II 1995 года, Семейный Кодекс Российской Федерации 1995 года, Жилищный Кодекс РСФСР 1983 года, Закон РСФСР «Об основах Федеральной жилищной политики» 1992 года, указы Президента и постановления Правительства, правовые акты центральных органов управления, действующие на 01 января 1997 года.

При подготовке работы использовались материалы периодической печати, представленные в основном статьями юристов и практических разработчиков закона о приватизации в форме комментариев его отдельных положений и ответов на вопросы читателей.

Значительную ценность составляют сведения, полученные из обобщений правоприменительной практики Верховного Суда Российской Федерации, работы Орловского городского Комитета по приватизации жилищного фонда.

Широко использованы теоретические основы гражданского права, так как помимо анализа действующего законодательства, в работе предпринята попытка определить аксиому противоположных точек зрения на проблему наследования совместного имущества и различия долевой и совместной собственности.

Для более полного раскрытия темы был использован достаточно объемный материал специальной литературы, перечень которой приведен в заключительной части.

Актуальность темы состоит и в противоречивости между Законом о приватизации и новым Гражданским Кодексом Российской Федерации. Комплекс 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.

На решение этой проблемы было обращено внимание Президента Российской Федерации Б.Н. Ельцина, который в своей речи на Общероссийском Конгрессе по правовой реформе весной 1996 года отметил, что «*…противоречия существуют не только между отдельными отраслями законодательства, которые в последние годы развивались разными темпами, но и даже между нормами внутри одного закона.* *Противоречивость законодательства все более зат­рудняет* *реализацию принятых законов. Она* *служит питательной сре­дой для злоупотреблений* *и коррупции в* *системе государственной* *власти, и, наконец, в ходе* *правовой реформы необходимо укрепить* *силу закона,* *неотвратимость и неукоснительность его* *действия*».[[1]](#footnote-1)

В своей речи Президент РФ отметил также, что принятые за­коны не обеспечены в полной мере надежным механизмом реализации, что Российское законодательство нуждается в систематизации и кодификации, для чего предстоит отменить противоречащие Конституции Российской Федерации законы, решить проблему внутренних про­тиворечий в законодательстве, которая приобретает острый харак­тер. Поэтому первым из четырех основных направлений для активи­зации правовой реформы Б.Н. Ельцин выделил развитие и совер­шенствование российского законодательства.

Разрозненность, противоречия, правовые пустоты оказывают крайне отрицательное влияние на применение норм при реализации прав собственности граждан, приобретенных ими в результате приватизации занимаемых жилых помещений. Альтернатива этому - детализация законодательного регулирования. Для того, чтобы понять его механизм, один из разделов работы посвящен об­щим теоретическим принципам правового регулирования гражданских правоотношений, без которых невозможно правильное применение и понимание нормативного массива.

В основной части работа содержит три главы:

1. Приватизация как новый институт гражданских пра­воотношений.
2. Приватизация - производная форма собственности.
3. Распоряжение приватизированным жильем.

Первая глава дает описание предпосылок появления Закона о приватизации жилищного фонда в России, его связи с действующим жилищным законодательством, отражает основные условия и принци­пы принятого закона, правовое положение граждан в ходе преоб­разований отношений собственности в жилищной сфере и развития рынка жилья. В этой главе раскрывается не только содержание приватизации жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, но и условия перехода кооператив­ной собственности в частную собственность граждан, проживающих в квартирах домов жилищно-строительных кооперативов.

Вторая глава основной части охватывает довольно объ­емный круг вопросов, связанных с раскрытием содержания темы. В нем освещены: взаимодействие двух различных правовых институ­тов- институтов права собственности и права проживания, процедура закрепления прав собственности, понятия различных форм собстве­нности.

Особое место отведено третьей главе. Для реализации прав граждан на приобретенную собственность им необходимо вла­деть информацией не только о содержании сделок, которые можно совершать, став собственниками, но и о последствиях их совершения, об условиях недействительности сделок, об участвующих в них лицах, об основных правилах их совершения и законодательного закрепления.

В этой главе проводится анализ различных точек зре­ния специалистов по проблеме регулирования и механизма испол­нения приобретенного гражданами права на совместную и долевую собственность в приватизированных жилых помещениях, предприни­мается попытка собственного видения ее решения, что в конечном результате является главной целью исследования. Главная цель определила ее задачи:

1. Поиск путей к урегулированию гражданских отношений так, чтобы не было несогласованности права, закона и применения.
2. Определение причин несоответствия в конкретной норме закона содержания ее истинному понятию.

Такое направление получило настоящее исследование, объектом которого являются общественные отношения в сфере приватизации жилья, предметом - права граждан при приватизации и реализация этих прав, методом - анализ действующего законодательства и практики его применения. Становление новых юридических отношений идет нелегко, в законо­дательные акты вводится масса непривычных для нас пока терминов и определений. Правовое пространство такого объекта изучения и исследования как новый Гражданский Кодекс Российской Федерации, принятого в период реформирования гражданско-правовых отношений, очень велико и неоднозначно.

Гражданский Кодекс РФ - первый кодификационный отрасле­вой акт из серии источников исследования.

Гражданско-правовые отношения, регулируемые Гражданским Ко­дексом, занимают в жизни общества исключительно важное место, охватывая самые насущные потребности и интересы людей. Пере­ходному периоду всегда свойственно новое законодательство, ядром которого призван стать новый Кодекс. Характерная отличительная черта этого объекта исследования состоит в том, что ряд основополагающих моментов ГК РФ опираются на конституци­онные установления, а некоторые их даже воспроизводят. С уче­том норм Конституции ГК РФ подтверждает возможность более пол­ного участия граждан в имущественных отношениях, признает и защищает равным образом частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Новеллой нового Гражданского Кодекса являются нормы реализации конституционного права каждого на жилище (глава 18 ГК о праве собственности и других вещных правах). Впервые ус­тановлено, что собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользуясь квартирами и их общим имуществом, образуют товарищества собственников жилья.

Исходя из многолетних потребностей практики; ГК РФ закрепил нормы о самом распространенном основании возникно­вения гражданских прав и обязанностей - договоре. Существенно новыми являются нормы Кодекса, которые по сути охватывают элементы классификации договоров, сложившиеся в теории граж­данского права.

Договорам как одному из главных видов сделок в ра­боте отведена добрая половина третьей главы, где раскры­ты не только элементы, их составляющее, но и дана краткая ха­рактеристика основным видам, чаще всего применяемых на прак­тике, а также новым видам, появившимся вместе с новым Кодексом.

Принципы как нового Гражданского Кодекса РФ, так и Закона РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР» имеют в своей основе фундаментальные права человека. Взятые в сово­купности они отражают происходящие глубокие перемены в граж­данском праве, являются юридическим стержнем свободного ры­ночного хозяйствования, правовым базисом свободы. Эти законы воплощают начала частного права как одного из наивысших до­стижений демократии, которое закрепляет автономию субъектов гражданских правоотношений, свободу их волеизъявления, запрет необоснованного вмешательства публичной власти в частные правовые интересы, многообразие форм собственности, всемерную охрану неприкосновенности собственности, юридическое равенство субъектов гражданских правоотношений, приобретение гражданами прав своей волей и в своем интересе, судебную защиту нарушенных прав.

В этих правовых источниках закреплен и принцип диспозитивности отдельных норм, и публичный элемент, проявляющийся в на­личии значительного числа императивных норм. Такое соотношение публичных и частноправовых начал выражается всем известным афоризмом: « *если иное не определено законом, стороны свободны в* *определение своих взаимных прав и обязанностей, однако их осуществление не должно нарушать охраняемых законом прав и* *интересов других* *лиц*» ( разговорный вариант - разрешено все, что не запрещено).[[2]](#footnote-2)

В заключительной части подведены итоги исследования, оп­ределившие значение процесса приватизации в общественной жизни, его этапы, достоинства, некоторые недоработки и возможная пер­спектива.

***Глава I***

***Приватизация - новый институт гражданских правоотношений***

**1.1. Предпосылки принятия Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»**

Приватизация жилья - новое явление в нашей общественной жизни, это часть жилищной реформы. Закон о приватизации жи­лищного фонда открыл путь к принятию Закона РФ от 24.12.1992 года « Об основах Федеральной жилищной политики», который ре­гулирует отношения в процессе эксплуатации и ремонта жилого дома, возникшие с появлением в жилищном фонде множества субъектов собственности и ее различных форм.

Закон РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 04.07.1991 года начинается с преамбулы, объясняющей цели и принципы приватизации государственного и муниципального жилищных фондов:

*«Настоящий закон устанавливает* *основные принципы осу­ществления приватизации государственного и муниципального* *жилищного фонда на территории РСФСР, определяет правовые, со­циальные* *и экономические основы преобразования отношений* *со­бственности на* *жилье.*

*Целью закона является создание условий для осуществ­ления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сох­ранности жилищного фонда.*

*Вступление в права собственности на жилье дает гра­жданам возможность эффективно вкладывать* *свои средства, осу­ществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим* *жильем».*

Экономической основой системы удовлетворения потреб­ностей граждан в жилье до переходного периода была государ­ственная собственность на жилье, которая преобладала над дру­гими формами собственности. Государство брало на себя соци­альную функцию и юридическую обязанность обеспечивать жилыми помещениями граждан, нуждающихся в жилье или его улучшении, на условиях найма.

Невысокая плата за пользование квартирой и коммуна­льными услугами позволяла малоимущем слоям населения иметь благоустроенное жилье, качество которого не зависело от ма­териального положения семьи, но такие благоприятные условия поддерживались многомиллиардными затратами Советского госу­дарства на их содержание.

Система удовлетворения потребности граждан в жилье преимущественно из жилищного фонда, принадлежащего государс­тву, функционировала как затратный механизм. Она финансировалась из государственного бюджета и за счет средств хозяйствующих субъектов, отражаясь на себестоимости производимых ими продукции, работах, услугах. Государство само определило для себя монопольную роль инвестора, подрядчика и собственника в жилищном строительстве и эксплуатируемом жилищном фонде.

В решении жилищной проблемы негосударственным струк­турам - кооперативному и индивидуальному строительству жи­лых домов и таким же разновидностям жилищных фондов - отводи­лось незначительное место по сравнению с государственным и общественным секторами экономики.

Впервые возможность приобретения гражданином права собственности на отдельную квартиру в многоквартирном жилом доме была предусмотрена в Положении о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков, утвержденном поста­новлением Совета Министров РСФСР от 09.07.1959 года. Гражданам разрешалось объединяться по месту их работы или постоянного жительства в жилищно-строительные коллективы инди­видуальных застройщиков для совместного строительства своими силами на началах трудовой взаимопомощи многоквартирных жилых домов. Каждый из них получал право собственности на одну от­дельную квартиру в выстроенном доме. Места общего пользования, инженерное оборудование всего дома передавалось в общую сов­местную собственность. Однако, в связи с прекращением отвода земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в большинстве городов ( в соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 01.06.1962 года» Об индиви­дуальном и кооперативном строительстве») такая форма собст­венности на жилье не получила распространения.

Правовое регулирование, связанное с осуществлением этого права собственности, в то время осталось неразработанным. Советское государство, юридически приняв на себя обязан­ность оказывать гражданам содействие в строительстве жилья на свои средства, по сути, начиная с 1962 года, сдерживало объемы такого строительства.

Средства, которые государство выделяло на жилищное стро­ительство, создавались за счет низкой оплаты труда граждан. По подсчетам экономистов, в 70-х годах стоимость площади 2-х комнатной квартиры окупалась работой одного члена семьи в те­чении 4,4 года.[[3]](#footnote-3)

Одним словом, уровень материального положения граждан не позволял им активно участвовать в строительстве жилья на свои средства. Большая часть трудящихся социально были привя­заны в решении жилищной проблемы к государству, его хозяйст­венным и некоммерческим организациям, что использовалось рабо­тодателями в своих целях.

Из года в год росла задолженность государства перед се­мьями, признанным по самым низким критериям нуждающимися в жилье. Сроки ожидания для многих очередников переваливали за 10- 15 лет.

Предпринятая в годы перестройки попытка решения жилищной проблемы лишь приостановила неуклонное сползание вниз по со­циальной лестнице. Были повторены строительные показатели 60-х годов. К структуре традиционно нуждающихся в улучшении жилищных условий добавилось огромное число тех, кто вообще не имеет жилплощади: военнослужащие и члены их семей, уволенные с воен­ной службы в запас или отставку, в связи с выводом Вооруженных Сил из дальнего и ближнего зарубежья, вынужденные переселенцы, беженцы и т. д.

Надо констатировать, что государство не справилось с реше­нием задачи массового жилищного строительства, и хотя было немало достигнуто, но жилищная проблема осталась острой. Система, построенная по благородному замыслу - освободить тружеников от забот о жилье, переложив их на государство, требует колоссальных затрат на строительство и содержание жилых домов и поэтому не соответствует экономическим законам, по которым начала развиваться Россия. Планово-распорядительная система стала вообще не способна быстро откликаться на нужды граждан в жилье. Постоянный дефицит свободной жилплощади, низкий уровень обеспеченности жильем, содержанием жилищного фонда и обслуживания проживающих - спутники этой системы.

Одной из причин такого положения экономисты называют гипертрофированное развитие государственной собственности на жилье. Среди дефектов, присущих данной системе, совмещение в ведомственном жилищном фонде в одном лице - администрации, ра­ботодателя и домовладельца, что негативно влияет на мотивы тру­да. Администрация наделялась правом выселять из ведомственных домов рабочих и служащих, прекративших по уважительным причинам трудовые отношения с предприятиями важнейших отраслей экономики, без предоставления другого жилья, а с 1982 года - в жилые поме­щения, условия которых отвечали самому минимуму санитарных и технических требований. Такой режим - один из способов внеэко­номического принуждения рабочих и служащих к низкооплачиваемому труду.

Признание неэффективности действующей системы удовле­творения жилищных потребностей граждан привело к осознанию необходимости перехода на рынок жилья. Этот переход принципи­ально меняет экономическую, социальную и юридическую роль го­сударства: оно постепенно перестанет быть главным инструментом в решении жилищной проблемы.

Цель перехода - сбалансировать спрос на жилье и его предложение, уйти от хронического дефицита свободного жилья, нехватки средств на эксплуатацию и ремонт домов, выйти на более высокий уровень технического и санитарного обслуживания прожи­вающих.

В конце 80-х годов вновь возникла проблема регулирования отношений в связи с необходимостью формирования рынка жилья в рамках проводимых экономических реформ, для чего потребовалась индивидуализация как государственного, общественного и муни­ципального жилищного фонда (его приватизация) так и фонда жилищно-строительных кооперативов ( передача его в собственность членов кооперативов).

Без вовлечения этих фондов, составляющих значительную часть всего жилищного фонда, состоящего в основном из многоквартир­ных жилых домов, в рыночный оборот невозможно осуществить жилищную реформу.

Переход к рынку жилья, объем которого в прошлом юридически и экономически ограничивался по идеологическим соображениям, связан с разгосударствлением жилищного фонда, его демонополизацией, а также трансформацией кооперативной собственности в частную. Эти меры должны уменьшить в общей структуре жилищного фонда объем государственного и муниципального фондов и тем самым увеличить объем площади, находящейся в частной собственности граждан. Соответственно и изменение структуры жилищных прав. Сфера действия права гражданина на получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов будет постепенно сокращаться до необходимого минимума с учетом реаль­ной обстановки, а на приобретение жилья - соответственно расши­ряться ( приватизация, купля-продажа, дарение, наследство и т.д.)

На переходный период, безусловно, требуется принять меры, гарантирующие социальную и правовую защищенность граждан, кото­рые могут пострадать от принципиальной перемены курса государ­ственной жилищной политики. Поэтому полное расформирование государственного и муниципального жилищных фондов не обосновано.

Зарубежный опыт показывает, что требуется не только оста­вить часть площадей этих фондов, но и продолжать строить жилье за счет бюджетных ассигнований, причем с таким расчетом, чтобы это была немалая часть в общей структуре жилищного фонда. Этот обязательный минимум, предназначенный в основном для со­циально незащищенного населения, видимо можно рассчитывать на каждый период. Он будет безусловно меняться, но послужат про­тивовесом рынку жилья, окажет положительное влияние на его конъюнктуру, станет одной из экономических основ новой системы удовлетворения жилищных потребностей.

Непременным условием функционирования такой системы яв­ляется рост доходов работающего человека, который покрывал бы все его затраты. Средства граждан, находящееся в их личном распоряжении, должны решающим образом влиять на удовлетворение потребностей в жилье. Доходы населения должны позволять не только приобретать жилье, но и содержать его, что требует больших затрат. Если этого не будет, то и новая структура жилищных прав может породить обнищание широких слоев населения, стать фактором деста­билизации, напряжения в обществе.

Переход к принципиально новой системе решения жилищных вопросов нуждался в юридическом закреплении. Первым шагом на пути осуществления жилищной реформы стал Закон РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР», принятый 04.07.1991 года, цель которого декларирована в его тексте: «*…Создание условий для осуществления права граждан на сво­бодный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшение использования и* *сохранности жилищного фонда*», но эта цель не может быть достигнута на основе использования только этого Закона, так как все его содержание направлено на решение лишь части проблем, связанных с осуществлением жи­лищной реформы.

Его основная задача - заменить нанимателя жилого помещения на собственника, что позволит гражданам иметь больше правовых возможностей для решения своих личных жилищных вопросов. Правда, только от того, что квартира перейдет в собственность, жилищная проблема не решится (физическая переуплотненность проживания как была так и останется, равно как и недостатки жилого помещения), зато изменится правовой статус проживающих, что само по себе немаловажно. Хотя характер и объем жилищных прав нанимателя не равен характеру и объему прав собственника, однако последний в отличии от первого наделен правом отчуж­дения, что значительно расширяет его правовые возможности удовлетворять по своему усмотрению не только свои потребности в жилье, но и что важно, других лиц.

Но цель реформы намного шире, она направлена на удовлет­ворение потребностей граждан в жилье путем фундаментальных преобразований существующей системы строительства, распреде­ления и обслуживания жилищного фонда на основе изменений отношений собственности, создания рынка жилья и обеспечения соци­альных гарантий нетрудоспособным и малообеспеченным слоям на­селения. Достигнуть цели реформы невозможно, используя только приватизацию жилищного фонда. Через два дня после принятия Закона о приватизации 06.07.1991 года были внесены соответствующие изменения и дополнения в Жилищный Кодекс.

Вторым шагом было принятие 24.12.1992 года Верховным Советом РСФСР Закона « Об основах Федеральной жилищной политики» - который и определил основы новой системы удовлетворения жилищных потребностей граждан, предусматривающей сосущество­вание двух взаимодополняющих механизмов решения проблемы - пла­ново распорядительного и рыночного.

**1.2. Общие положения Закона, основные условия его применения**

Рынок жилья создают собственники жилья. Приватизация - один из путей возникновения множества таких собственников. Статья 2 Закона о приватизации в ее первоначальной редакции, дает определение понятия приватизации: « *Приватизация жилья- бесплатная передача или продажа в собственность граждан на* *добровольной основе занимаемых им**и жилых помещений в государственном и муниципальном фонде*».

Бесплатная передача жилья предполагалась по всей территории России в размере 18 кв. м. обшей площади на одного человека и дополни­тельно 9 кв. м. на семью (решением Орловского областного совета на­родных депутатов от 24.01.1992 года норматив бесплатно передава­емой площади по городу Орду был установлен в размере 23 кв. м. общей площади на человека и дополнительно 12 кв. м. на семью), а площадь квартиры, превышающая бесплатную норму, подлежала оплате. Кстати, в 1992 году в г. Орле от продажи излишек жилой площади было получено дополнительно 10% всего городского бюджета.

Для ускорения процесса приватизации 23.12.1992 года в Закон были внесены изменения, которыми была введена равная для всех бесплатная приватизация, независимо от размеров и потребительских качеств жилых помещений. Суммы, ранее выплаченные гражданами за излишки площади подлежат возврату.[[4]](#footnote-4)

Однако В.Н. Литовкин высказывает на этот счет совсем противоположное суждение: «*Условия* *приватизации, которые был**и на каждом этапе, не имел**и и не имеют обратной* *силы, то есть впервые установленная Законом от 23 декабря 1992 года* *бесплатность приватизации занимаемого* *жилого помещения не касается тех, кто уже стал его собственником ранее до 1993 года на иных условиях (комбинации бесплатности и платности* *при передаче квартиры в собственность граждан) и тем более тех, кто полностью выкупил занимаемую квартиру на условиях* *1992 года, если иное не установлено* *решением субъектов* *Федерации*».[[5]](#footnote-5) В г. 0рле не было заявлено ни одного требования о возврате сумм, уп­лаченных за излишки площади.

**Всеобщая бесплатность** приватизации жилых помещений на всей территории Российской Федерации - ее новый принцип, дей­ствующей с 1993 года. Эта перемена ускорила темпы приватизации, 1993 год по статистическим данным стал рекордным по количе­ству приватизированных квартир не только в Орле ( смотри приложение), но и по всей России.[[6]](#footnote-6)

Другой принцип, положенный в основу Закона, не менялся, и его суть в **ненасильственности**. Приватизация осуществляется исключительно добровольно, при взаимной согласованности всех постоянно проживающих и имеющих самостоятельное право на жилую площадь. Следует отметить и демократичность этого принципа, ведь желание освободиться от обременительной для госуда­рства обузы могло подтолкнуть к введению принудительной приватизации, однако добровольность сохранена в Законе как обя­зательное условие.

Решение о приватизации каждый принимает сам, с учетом личных правовых и материальных последствий для каждого про­живающего (необходимо нести повышенные расходы на содержание, платить налоги с собственности).

Новая редакция Закона дает новое определение приватизации - «*бесплатная передача в собственность граждан на доб­ровольной основе* *занимаемых ими жилых помещений в государс­твенном* *и муниципальном жилищном фонде, а для* *граждан, забронировавших занимаемые* *жилые помещения - по месту* *бронирования жилых помещений*».

Определение понятия приватизации важно для того, чтобы не смешивать ее с продажей свободных квартир в домах тех же жилых фондов.

Закон характеризует приватизацию жилья как передачу в собственность граждан только занимаемых ими жилых помещений в домах двух видов жилищного фонда: государственном и муниципальном.

Под жилым помещением понимается не только отдельная ква­ртира, но и коммунальная, хотя приватизация такой квартиры рассматривается законом как исключение из правил.

Статья 4 Закона о приватизации предоставляет собствен­нику жилищного фонда или уполномоченному им органу право принимать решение о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир.

В связи с этим возникла повсеместная и довольно-таки острая проблема.

До положению о приватизации жилищного фонда г. Орла, утверж­денному решением Малого Совета 04.03.1993 года за № 40, во­прос о приватизации коммунальных квартир решается идентично его изложению в Примерном положении о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации (утвержденного ре­шением коллегии Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 18.11.1993 года за № 4).

В л. 8 этого Положения определено, что в случае приватизации коммунальных квартир при волеизъявлении всех нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире с согласия совершеннолетних членов их семей на приватизацию, приватизации подлежит квартира в целом.

Особенности правового статуса коммунальных квартир вызы­вают неоднозначный подход к процедуре их приватизации. В качес­тве условия закон предусмотрел лишь получение согласия собст­венника жилищного фонда на приватизацию коммунальной квартиры в целом. Дальнейшей порядок приватизации комнаты указанный Закон не регламентирует.

В газете «Известия» от 15 ноября 1995 года в разделе «Экспертиза» на вопрос одной читательницы о возможности приватизации комнаты в коммунальной квартире , руководитель юридической службы Независимой ассоциации Ю. Якушев ответил: « *не подлежат* *приватизации жилые помещения,* *находящееся в аварийном* *состояние, в общежитиях, коммунальных квартирах, в домах, закрытых военных городков, а также служебные* *жилые помещения. Приватизироваться может квартира в целом, при* *волеизъявлении всех нанимателей* *жилых помещений в коммунальной квартире, с* *согласия совершеннолетних членов их семей на* *приватизацию*.» Этот ответ полностью воспроизведен из содержании нормы закона.

Такой позиции придерживались сами разработчики закона, один из которых, П. Крашенинников в газете «Экономика и жизнь» № 26 от 1993 года на этот же вопрос дал категорический ответ: « Нет, нельзя. Это противоречат ст. 2 и ст. 4 Закона о приватизации жилья».

В этом направлении и происходила приватизация в Орле, пра­вильность применения названной статьи закона подтвердило разъ­яснение Управления юстиции Администрации Орловской области пись­мом от 29.11.1994 года № 09-02/1098 - исх. (смотри приложение) По этой же схеме шла приватизация коммунальных квартир в г. Москве в департаменте муниципального жилья, которому поручено ее осуществление.

Совсем противоположная позиция к возникшей проблеме изло­жена в публикации С. Сауля - заместителя председателя комитета по инновациям и законодательным предложениям администрации Красноярского края, он полагает, что « приватизация комнат в коммунальной квартире при наличии согласия на это собственника должна осуществляться на общих основаниях, то есть без дополнительного усложнения процедуры».[[7]](#footnote-7)

Свою точку зрения он обосновывает следующими аргументами:

1. Согласно ст. I Закона о приватизации - приватизации под­лежат жилые помещения, занимаемые гражданами в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Под жилым помеще­нием, являющемся предметом договора найма, в соответствии с жилищным законодательством понимается изолированное жилое поме­щение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат (ст. 52 ЖК РСФСР). Поэтому в смысле указанной статьи изолированная комната в коммунальной квартире, являясь жилым помеще­нием, попадает под регулирование ст. 2 Закона о приватизации.
2. Кроме того, гражданин, занимающий комнату в коммуналь­ной квартире, является равноправным участником жилищных правоотношений, поскольку с ним заключен договор найма. Следовательно, он является субъектом права на приватизацию комнаты.

Вытекающая из закона процедура приватизации не посягает на режим использования коммунальной квартиры. В этом случае в полной мере реализуется порядок заселения таких квартир, сог­ласно которому освобождающееся изолированные помещения в коммунальных квартирах, где проживают несколько нанимателей, должны предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий (ст. 16 Закона РСФСР от 24.12.1992 года « Об основах Федеральной жилищной поли­тики».)

Это подтверждается тем обстоятельством, что за собствен­ником жилищного фонда закреплено право принимать решение о приватизации коммунальных квартир в целом и тем учитывать обеспе­ченность жильем нанимателей других комнат. И, как показывает практика, никто лучше собственника не знает истинного положе­ния в коммунальной квартире.

С этих позиций и в соответствии с п. 2 Постановления Верховного Совета РСФСР от 23.12.1992 года «О введении в дейс­твие Закона РСФСР « О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР» приняты и дей­ствуют до настоящего времени Положения о приватизации в неко­торых регионах России (в том числе в Красноярске и Москве, несмотря на газетные публикации), по которым приватизация коммунальных квартир разрешается без согласия остальных на­нимателей по личному заявлению каждого из нанимателей, проживающих в данной квартире.

В печати неоднократно давалась правовая оценка При­мерному положению о бесплатной приватизации жилищного фонда в РСФСР (см.: «Экономика и Жизнь», 1995 год, № 34, стр. 26) и подчеркивалась неправомерность требования получать согласие на­нимателей других комнат. Такую точку зрения поддерживает и московский адвокат Л. Раппопорт.[[8]](#footnote-8)

Несостоятельность Положения подтверждается еще и тем, что правомочия по утверждению порядка приватизации жилищного фонда переданы субъектам Российской Федерации, отсюда и вытекает отсутствие единой правоприменительной практики.[[9]](#footnote-9)

Из изложенного следует, что наниматели, имеющие право самостоятельного пользования жилым помещением по Закону наде­лены правомочием приватизировать коммунальную квартиру (зани­маемое в ней жилое помещение) в установленном порядке, наруше­ние которого должностными лицами подлежит судебной защите. Обра­щение граждан в судебные инстанции является эффективным средс­твом защиты их прав.

Проблема осталась не решенной, необходимо выработать единую правильную процедуру правоприменения приватизации ком­мунальных квартир. Полагаю - право на приватизацию комнат в коммунальных квартирах должно быть бесспорным, но с соблюдением всех жилищных норм, так как это право входит в комплекс жилищных прав проживающих в жилом помещении по найму. Этим пра­вом обладают наниматель, члены его семьи, а также лица, перес­тавшее быть ими, но продолжающее проживать в занимаемом жилом помещении.

Процедура приватизации должна быть не московской, красноярской, орловской или тульской, а единой российской.

Статья 11 Закона о приватизации гласит: « *Каждый гражданин имеет право на* *приобретение в собственность бесплатно, в поря­дке* *приватизации, жилого помещения**...»*

« *Гражданин -* *лицо, принадлежащее к постоянному насе­лению государства, пользующееся всем**и правам**и, обеспеченными* *Конституцией*.»[[10]](#footnote-10)

п. 2 ст. 17 Гражданского Кодекса Российской Федерации ( в дальнейшем ГК РФ) определено, что правоспособность граждани­на возникает в момент его рождения, и установлена императивная норма, запрещающая ограничение правоспособности, кроме случаев, прямо установленных законом. Правоспособность - это способность иметь гражданские права, что является основой конституционно-правового статуса гражданина государства. Основные права и сво­боды человека находятся под пристальным вниманием мировой об­щественности и международных организаций, и, прежде всего, ООН.

Генеральная Ассамблея ООН 20 ноября 1989 года приняла Конвенцию о правах ребенка, которая была ратифицирована Верхов­ным Советом СССР 13.07.1990 года и для СССР вступила и силу 15.09.1990 года, обязательства по выполнению которой возложены на Россию в порядке правопреемства.

В статье 3 Конвенции сказано: «*во всех действиях в* *отношении детей, независимо от того,* *предпринимаются они государст­венными или частными учреждениями, занимающимися вопросами социального обеспечения, судами,* *административными или законо­дательными органами, первоочередное внимание уделяется наилу­чшему обеспечению ребенка*.»

Статья 16 Конвенции закрепила положение о том, что ни один ребенок не может быть объектом произвольного или незакон­ного вмешательства в осуществление его права на личную жизнь и неприкосновенность жилища.[[11]](#footnote-11)

В первоначальном варианте Закона о приватизации жилищного фонда вопросы охраны прав несовершеннолетних не были урегули­рованы вообще. При приватизации жилья с участием проживающих там несовершеннолетних граждан применялись общие положения. Их законные представители - родители, опекуны, попечители - сами решали вопрос: включать несовершеннолетних в собственники или нет. Единственной охранительной нормой общего характера, последова­тельно воспроизводимой во всех законодательных актах приватизации жилья было определено, что осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц. Это ч. 3 ст. 3 Закона о приватизации от 04.07.1991 года.

Однако, для действенного осуществления охраны жилищных прав несовершеннолетних этой нормы оказалось недостаточно, что создало трудности для правоприменительных и судебных органов и явилось еще одной проблемой, которую надо было решать безотла­гательно, в связи с тем, что законодательный пробел создал реаль­ную перспективу лишиться жилья. Ситуация грозила перерасти в опасное социально-правовое явление, поэтому понятна важность принятого 20.07.1994 года еще одного Закона РФ « О внесении из­менений и дополнений в Закон РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР», полностью направленного на охрану жилищных прав несовершеннолетних. Одним из наиболее спорных вопросов, связан­ных с приватизацией, как уже отмечалось выше, являлся вопрос о включении несовершеннолетних в приватизационные документы. В действующем законодательстве ответ на него отсутствовал, и на практике он часто решался не в пользу несовершеннолетнего.

Например, некто Н., нигде не работавшая и злоупотребляю­щая спиртными напитками, не включила четырнадцатилетнего сына в договор о приватизации, продала свою приватизированную однокомнатную квартиру и с сожителем уехала на новое место жительства, бросив ребенка на произвол судьбы.

Изменения, внесенные в Закон о приватизации, дополнили ст. 7 новой частью, в которой, наконец, определено, что в до­говор о приватизации (передачи жилого помещения в собственность) включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, ко­торым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетним собственность, или несовершеннолетнее, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

В соответствии с действующем законодательством, основани­ями права пользования жилым помещением является факт прописки гражданина и внесения его в лицевой счет. Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей (ст. 20 ГК РФ).

Важное дополнение было внесено и в ст. 3 Закона о приватизации. Обязательным условием для совершения сделок в отношении приватизированных квартир, в которых проживают несовершен­нолетнее, является предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Отсутствие в законе прямого указания на это обстоятельство приводило к серьезным нарушениям прав несовершеннолетних.

В 1993 году (пик приватизации) в связи с огромным количе­ством писем, звонков, запросов, обращений в органы исполнительной, законодательной власти, в различные средства массо­вой информации по инициативе Генеральной Прокуратуры Российской Федерации были проведены проверки нарушения прав несовершеннолетних при приватизации жилья, по результатам которых Генеральная Прокуратура внесла специальное представление Министру Юстиции РФ об усилении контроля за строгим исполнением законо­дательства и необходимости официального оформления согласия органов опеки и попечительства при удостоверении сделок с участием несовершеннолетних.

По внесенным в Закон дополнениям разрешение органов опеки и попечительства требуется независимо от того, являют­ся ли несовершеннолетнее собственниками или членами семьи со­бственника, в том числе бывшими, имеющими право пользования данным жилым помещением. Эти правила распространяются также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако, на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

Существенными были изменения в ст. 2 указанного За­кона. Передача жилого помещения в общую собственность, а также в собственность одного из совместно проживающих совершенно­летних лиц, предусмотренная Законом от 04.07.1991 года, распространяется и на несовершеннолетних.

Появлению этой новеллы предшествовало постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 года, посвященное вопросам приватизации жилья. В п. 7 этого постановления подчеркивалось, что, по­скольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нани­мателем и являющееся членами его семьи, либо бывшими членами его семьи, согласно ст. 53 Жилищного Кодекса РСФСР имеют равные пра­ва, вытекающее из договора найма, они в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения вправе наравне с совершеннолетними пользователями стать участниками обшей собственности на это по­мещение.

Судебная практика уже неоднократно сталкивалась с необхо­димостью разрешения подобных споров. Например, по одному из рас­сматриваемых дел гражданке В. было отказано в иске о признании недей­ствительным договора о приватизации, выданного на имя ее бывшего мужа. Доводы истицы о том, что в документ о приватизации не вклю­чена их несовершеннолетняя дочь, суд первой инстанции признал необоснованными. Между тем, дочь проживала в спорной квартире, включена в лицевой счет и прописана. Отменяя это решение, судеб­ная коллегия по гражданским делам указала, что в случае приватизации жилого помещения несовершеннолетний вправе наравне с дру­гими пользователями стать участником общей собственности на это помещение, так как согласно ст. 53 ЖК РСФСР они имеют равные права, вытекающие из договора найма жилого помещения (см. при­ложение стр. 20 «обзор судебной практики»).

Невключение детей в приватизационные документы может иметь место только с разрешения органов опеки и попечительства.

Дополнениями в Закон определен и порядок передачи жилого помещения в собственность несовершеннолетних в зависимости от возраста. Так, жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет передаются им в собст­венность по заявлению законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключи­тельно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия законных предста­вителей.

Особо оговорен порядок оформления договоров передачи жилья в собственность несовершеннолетних в случае помещения их в детские или иные воспитательные учреждения. При такой ситуации закон возлагает на администрацию соответствующего учреждения, родителей, усыновителей, опекуна либо попечителя над имуществом, сели таковой назначен, обязанность в течении шести месяцев со дня помещения несовершеннолетнего в указа­нные учреждения оформить договор о приватизации в его собс­твенность и принять меры по распоряжению жилым помещением в интересах несовершеннолетнего. При этом средства от сделок должны зачисляться на счета по вкладам на имя несовершеннолет­него в местном отделении банка.

Помимо перечисленных дополнений в Законе от 20.07.1994 года имеются и определенные льготы для несовершеннолетних. Во-первых, оформление договора о приватизации жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, производится за счет средств местных бюджетов. Во-вторых, за несовершеннолетними сохраняется право на одно­кратную бесплатную приватизацию жилья по достижении совершен­нолетия. Правда, эта льгота идет в нарушение принципа одноразовости приватизации жилых помещений, но будем полагать, что она установлена исключительно во исполнение ст. 3 Конвенции о правах ребенка.

Одновременно в обзоре судебной практики разъяснен вопрос о том, сохраняется ли за лицами, давшими согласие на приватизацию жилого помещения, право на безвозмездное приоб­ретение в собственность другого впоследствии подученного жи­лого помещениям (имеется ввиду одноразовость бесплатной при­ватизации).

Согласно постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 года *«если лица, выразившие согласие на приватиза­цию жилого помещения другими пользователями, не* *приобрели в собственность это помещение, следует* *прийти к выводу, что за* *ними сохраняется право на бесплатную приватизацию другого впоследствии полученного* *жилого помещения, так как возможность бесплатно* *приватизировать зан**имаемое жилое помещение не была реализована при даче* *согласия на приватизацию другим гражданам.»*

Это разъяснение ( смотри приложение стр. 9) предоставляет льготу еще одной категории граждан, что в будущем может породить новую проблему, особенно при столкновении частного и публичного интересов.

Таким образом, изменения, внесенные в Закон о приватизации, защищающие права несовершеннолетних, направлены на предотвращение или по крайней мере уменьшение уже имевших место негатив­ных последствий жилищной приватизации. Проблема урегулирована.

**Субъекты приватизации**

Правом на приватизацию жилья обладают наниматель, члены его семьи, а также лица, переставшее быть ими, но продолжающее проживать в занимаемом жилом помещении.

К членами семьи относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они с ним проживают совместно и ведут об­щее хозяйство ( ст. 53 ЖК РСФСР) Они могут быть и не указаны в ордере на занимаемое помещение. После заселения семьи в установ­ленном порядке может вселиться еще кто-либо с соблюдением режи­ма прописки, подучив на это письменное согласие всех совершенно­летних лиц, проживающих в данном жилом помещении.

Все вышеперечисленные лица являются субъектами права приватизации. Но все ли они могут быть ее участниками ?

Лица, не оформившее в свое время прописку в жилом поме­щении, но постоянно или преимущественно в нем проживающие, не приобретают права на его приватизацию до решения вопроса в административном или судебном порядке о признании за ними права на данную жилую площадь. Так нередко бывает с супругами, один из которых продолжает сохранять прописку на « всякий случай» по прежнему месту жительства у родителей, хотя фактически прожи­вает у другого супруга. Если он не решит вопрос о прописке по месту жительства другого супруга, то имеет право на приватизацию только по месту своей прежней прописки. Так может быть с невесткой или зятем, не подучившим согласия всех проживающих на свое вселение.

Отказ в прописке может быть обжалован в судебном порядке.[[12]](#footnote-12) При этом следует иметь ввиду, что согласно Конституции РФ каждый гражданин наделен правом на свободу передвижения, вы­бора места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации, а ограничение этого права допускается только на ос­новании закона. В соответствии с этим конституционным правом режим прописки заменен режимом регистрации граждан по избран­ному месту жительства.

Отказ кого-либо из проживающих на вселение нового члена семьи не может оспариваться в суде. Поэтому его признание в качестве члена семьи возможно исключительно по взаимному еди­нодушному согласию всех постоянно проживающих. Если же кто-то из них продолжает возражать против признания в качестве члена семьи уже фактически вселившегося нового лица, оно не приобретает права на площадь, хотя и будет фактически проживать на ней, пока возражающий не изменит своего мнения. При этом время проживания значения не имеет.

По закону (ст. 53 ЖК РСФСР) все члены семьи нанимателя и лица, прекратившие семейный связи с ним, но продолжающее про­живать в нанятом жилом помещении, обладают равными жилищными правами независимо от их возраста и дееспособности.

Возрастные ограничения для несовершеннолетних касаются только осуществления ими этих прав, но не их объема.

Сохраняют все свои жилищные права временно отсутствующие (ст.60 и 62 ЖК РСФСР) в течение общего срока в шесть месяцев и специальных сроков для отдельной категории лиц (экипа­жей судов, работников геологоразведочных партий, проходящих срочную военную службу и др.), а также работающие в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним, на предпри­ятиях и за границей, где работа дает право на бронирование жилого помещения по месту постоянного жительства.

Бронирование жилой площади имеет специальную процедуру оформления. Лицам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненным к ним местностей, выплачивается стоимость осво­бождаемого жилья по месту сдачи жилья. Порядок и размер выплаты указанных компенсаций устанавливаются Правительством Российской Федерации, а также коллективными договорами.

Право на приватизацию жилья связано с местом постоянного проживания Поэтому, временно отсутствующие, в том числе и лица, оформившие бронь на жилое помещение, приватизируют только то жилое помещение, на которое они сохраняют свое право.

Чтобы избежать многократную приватизацию жилых помещений как по месту работы в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним, так и по месту забронированного жилого помещения, Закон специально оговаривает, что человек вправе приватизировать жилье только по месту его бронирования. Дело в том, что гражданам, забронировавшим жилое помещение и рабо­тающим в северных районах, также полагается жилье. И до внесе­ния изменений в Закон о приватизации, для этих людей была отк­рыта возможность приватизировать оба жилых помещения, чем многие не преминули воспользоваться. Теперь эта возможность искл­ючена.

Все лица, отсутствующие, но сохраняющие за собой право на жилую площадь должны выразить свое отношение к приватизации. При этом следует иметь в виду: длительное, более шести месяцев, отсутствие человека в месте постоянного жительства, не озна­чает, что он автоматически утратил право на занимаемую жилую площадь. Признание его утратившим такое право может быть осу­ществлено лишь двумя путями - по его собственному желанию (заявлению), либо по решению суда.

Рассматривая исковые требования о признании гражданина утратившим право на жилую площадь, суд не ограничивается кон­статацией факта истечения общего или специального срока време­нного отсутствия лица в месте его постоянного жительства. Принимая решение, суд первостепенное значение предает исследованию причин длительного отсутствуя. Если причины уважитель­ные, суд, как правило отказывает в иске о признании ответчика утратившим право на жилую площадь. Например, невозможность продолжения совместного проживания разведенных супругов вы­нуждает кого-то из них оставить место постоянного проживания и перейти на жительство или к родителям, или к новому супругу(сожителю и т.д.), но без отказа от права на оставленную жилую площадь. Такого рода обстоятельства не являются поводом для принятия судом решения об утрате выехавшим права на жил­площадь по месту прежнего жительства. В силу этого, его согла­сие на приватизацию обязательно, несмотря на отсутствие более шести месяцев.

Если при рассмотрении дела будет установлено, что кто-то из пользователей возражает против приватизации квартиры, суд не вправе давать оценку обоснованности мотивов отказа от получения жилья в собственность, поскольку в силу установленного в Законе о приватизации принципа добровольности, иск в таком случае не подлежит удовлетворению ни при каких обстоятельствах. ( см. приложение стр. 9)

**Обслуживание и ремонт**

В результате приватизации жилых помещений части жилого многоквартирного дома или дома в целом возникают сложные проблемы при их эксплуатации и ремонте.

Статья 21 Закона о приватизации определяет, что « *Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм* *эксплуатации и ремонта* *жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. В* *этих целях собственники могут об­разовывать товарищества и иные объединения*»

Статья 22 *«За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязатель­ства по обслуживанию* *и ремонту приватизированных жилых поме­щений по договору с их собственниками**. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ре­монтом приватизированных жи**лых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания госу­дарственного и* *муниципального жилищного фонда.»*

Эти проблемы призваны решать товарищества собствен­ников жилья, отношения которых урегулированы Федеральным За­коном « О товариществах собственников жилья» от 24.05.1996 года

Из содержания ст. 22 следует, что оплата расходов за обслуживание и ремонт дома будет договорной, но не выше ставок, установленных для государственного сектора, если обслуживание и ремонт будут осуществляться государственными (муниципальными) организациями. Однако, норма этой статьи при­остановлена п. 4 Постановления Верховного Совета РСФСР от 04.07.1991 года «О введении в действие Закона РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР», определившим эти условия на переходный период создания рынка жилья.

В субъектах Федерации, по всей вероятности, также сох­ранены установленные законом сроки - на переходный период.

Но кто и как будет определять, закончился переход­ный период или нет, а следовательно, следует ли дальше про­должать датировать собственника или возложить все расходы на него.

Всем, конечно, понятно, что оплата расходов, связанных с содержанием жилых помещений, использованием коммунальных услуг, ремонтом дома для нанимателей и собственников составляет лишь часть расходов по его полному объему. Остальные рас­ходы покрываются за счет дотаций. Для собственника все должно измениться. Будет ли городской бюджет датировать собственника? Это идет в противоречие с логикой самого Закона. Ведь приватизация - не самоцель, а средство создать лучшие, чем были до его осуществления, предпосылки содержания существующего жилищного фонда, а основа этого - выполнение некоторых условий:

Во-первых, сам житель должен контролировать расходо­вание предназначенных средств и, как свидетельствует мировой опыт, подобный контроль может быть обеспечен только в том случае, сели сам житель в полной мере оплачивает соответствующие издержки.

Ведь любое дотирование приводит к тому, что использование средств дотаций не контролируется. А организация, ее по­дучившая, становится монополистом на рынке услуг. Итог - любому иному предприятию, которое не получает дотаций, жилищное обслуживание не выгодно. Слабые стороны монополизма общеиз­вестны: низкое качество, неэффективность работ, высокие издержки. Таким образом, рано или поздно, собственнику придется платить сполна. В ЖК РСФСР появилась новая статья 149 следу­ющего содержания: « Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт квартир, находящихся в собственности граждан, осуще­ствляется за счет собственных средств владельцами квартир». Администрация Орловской области, как стало известно из информационной телевизионной программы ОГТРК, уже приняла прог­рамму повышения платы за эксплуатацию жилых помещений по ко­торой к 2003 году эта плата будет составлять 100% содержания жилья.

**1.3. Принципы правового регулирования гражданских отношений в процессе** **приватизации**

Принятие и действие Закона о приватизации жилищного фонда привело к расширению сферы гражданско-правового регулирования имущественных отношений, возникших в результате приватизации жилья. Так, на смену распределения ранее в административном порядке жилых помещений пришел процесс передача жилья в собственность граждан. Права на эти помещения реализуются в рамках гражданско-правовых отношений. Жилые помещения, ко­торые перешли в собственность граждан, стали объектом гражданско-правовых сделок, а, значит, предметом гражданского права, но между предметом гражданского права существует жесткая связь с методом правового регулирования, который предопределяется особенностями этого предмета.

Правильное применение норм гражданского законодательства возможно только с учетом общих принципов гражданского права, которые нашли свое отражение непосредственно в ст. 1 ГК РФ. Они могут и должны применяться при регулировании отношений, возникающих как при приватизации жилых помещений, так и при реализации прав граждан по распоряжению приватизированными жилыми помещениями. В случаях, где встречаются пробелы в законодательстве, возникает необходимость применить аналогию закона или реже аналогию права. Это значит, что для регулирования общественных или гражданско-правовых отношений, не урегулированных конкретной нормой права, применяются ос­новные начала гражданского законодательства, т.е. принципы гражданского права.

**1. Принцип дозволительной** **направленности гражданско-правового** **регулирования.**

Его значение очень велико. Рыночная экономика может успешно развиваться только в том случае, если субъекты гражданского права обладают необходимой свободой, проявляют предприимчивость, инициативу и иную активность в сфере гражданского оборо­та. Нормы права в гражданском законодательстве сформулированы на базе общего правила: « разрешено все то, что не запрещено законом». В соответствии с этим правилом субъекты гражданского права могут совершать любые действия, не запрещенные законом. Благодаря тому, что в основе гражданского законодательства ле­жат диспозитивные нормы, субъекты гражданского права могут реализовать свою правоспособность по своему усмотрению.

Ст. 55 Конституции Российской Федерации и п. 2 ст. 1 ГК. РФ установлено, что гражданские права могут быть ограни­чены на основании федерального закона только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности госуда­рства. В этих нормах находит оптимальное отражение сочетания частного и публичного интереса в гражданском обществе.

Участник гражданского правоотношения может воспользо­ваться принадлежащим ему правом, а может и не использовать это право, отказавшись от его осуществления. При этом отказ от осуществления принадлежащих гражданам прав не влечет пре­кращения этих прав. Руководствуясь именно этим принципом в процессе приватизации, лицам, не осуществившим своих прав на приватизацию, но давшим на это согласие другим членам семьи нанимателя, сохранено осуществление этого права на будущее.

Поскольку осуществление и защита гражданских прав за­висят от усмотрения участников гражданского оборота, органы государственной власти и местного самоуправления, а также иные лица не вправе понуждать участников гражданских правоот­ношений к осуществлению или защите их субъективных прав. Именно из этих соображений в Законе о приватизации жилищного фонда закреплена добровольность приватизации.

**2.** **Принцип равенства правового** **режима для всех субъектов гражданского права.**

Этот принцип означает, что ни один субъект в гражданском праве не обладает каким-либо преимуществом перед другими су­бъектами. Он проходит через все структурные подразделения гражданского законодательства. Если в ранее действовавшем за­конодательстве предусматривалось два срока исковой давности: три года для отношений с участием граждан и один год для от­ношений между организациями, то ныне действующее нормы имеют единый для всех субъектов гражданского права трехгодичный срок исковой давности.

В подотрасли «Право собственности и другие вещные права» этот принцип воплощен в правиле о защите равным образом всех собственников (п. 4 ст. 212 ГК РФ), что внесло существенные изменения в ранее действовавшие нормы Кодекса 1964 года, который гарантировал повышенную защиту лишь социалистической форме собственности.

**3. Принцип недопустимости произвольного вмешательства в частные дела.**

Этот принцип означает, что органы государственной власти и местного самоуправления и любые иные лица не вправе вмешиваться в частные дела субъектов гражданского права, если они осуществляют свою деятельность в соответствии с требова­ниями закона. Статья 23 Конституции РФ предусматривает право каждого на неприкосновенность частной жизни, личную и семей­ную тайну. Но следует иметь в виду, что не допускается только произвольное вмешательство в частные дела. В тех случаях, когда частные интересы входят в противоречие с публичным интересом, гражданское законодательство допускает такое вмеша­тельство - это публично-правовые элементы, без которых не может обойтись ни одно государство. Без вмешательства госу­дарственных органов и без внесения обязательности приватизации жилых помещений на имя несовершеннолетних, общество мог­ло заполучить массу проблем беспризорности детей, лишившихся жилья.

**4.** **Принцип неприкосновенности собственности.**

Он закладывает основы имущественного порядка в экономике.

В соответствии с ним нормы гражданского права обеспечивают собственникам возможность стабильного осуществления правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим им имуществом, без чего невозможно функционирование любой (не только рыночной) экономики. Ни один субъект не может быть лишен своего имущества иначе, чем по решению суда (п. 3 ст. 35 Конституции РФ). Важным обстоятельством является и то, что решение суда может быть вынесено в случаях, прямо предусмотрен­ных законом. Нормы гражданского права защищают собственность всех субъектов гражданских правоотношений от посягательств со стороны любых лиц, включая органы государственной власти и местного самоуправления.

**5. Принцип - свобода договора.**

Закрепляя этот принцип, ГК РФ предусмотрена свобода усмотрения субъектов гражданских прав как в выборе партнера по договору, так и в выборе вида договора и условий, на которых он будет заключен, и этот принцип означает отказ от понуждения к заклю­чению договора на основе обязательных для сторон административных актов. Воплощение принципа свободы договора будет полностью раскрыто в третьем параграфе основной части настоящей работы.

***Глава 2***

***Приватизация - производная форма собственности***

**2.1. Общие положения о собственности**

Собственность принадлежит к числу таких понятий, вокруг которых на протяжении многих веков скрещиваются лучшие умы правоведов июристов. Однако, дело не ограничивается только теоретической борьбой. Социальные потрясения, от которых порой содрогается весь мир, одной из главных причин умеют, в конеч­ном счете, попытки поменять сложившиеся отношения собственности, утвердить новый порядок этих отношений.

Бывало, что общество действительно переходило на новую, более высокую ступень своего развития, но случалось, что в результате ломки отношений собственности общество оказывалось отброшенным далеко назад и попадало в трясину, из которой трудно выбраться.

В нашей стране в течении этого столетия дважды происходила ломка отношений собственности. Первая, связанная с собы­тиями 1917 года, завершавшаяся катастрофой, последствия кото­рой будут предметом исследований еще не одного поколения. Вторая происходит в наши дни, целью которой является вернуть отношениям собственности их подлинное содержание, создать широкий слой частных собственников, социальной опоры нынеш­него режима.

Что же такое собственность?

Самый простой ответ содержится в толковом словаре рус­ского языка:

«*Собственность - имущество, принадлежащее кому-нибудь*» это в одном значении, а во втором *«Собственность - принад­лежность кого-, чего-нибудь кому-, чему-нибудь с правом распоряжения»[[13]](#footnote-13)*

Юридическая энциклопедия дает определение собственности как системы « *исторически изменяющихся объективных отноше­ний между людьми в процессе производства, распределения, обме­на, потребления, характеризующих присвоение средств произ­водства и предметов потребления. Таким образом, собственность - это присвоение, обретение чего-то в свою власть, в свою принадлежность.»*[[14]](#footnote-14)

В соответствии с общими положениями о праве собственности в учебном пособии «Гражданское право» собственность опреде­ляется как *«... отношение лица к принадлежащей ему вещи как к своей, которое выражается во владении, пользовании и распоряжении ею, а также в устранении вмешательства всех третьих лиц в ту сферу хозяйственного господства, на которую простира­ется власть собственника*.»[[15]](#footnote-15)

Определение собственности как категории присвоения идет еще из учения К. Маркса, иученые-правоведы считают, что такой подход к определению вполне возможен, но он нуждается в конкретизации понятия «присвоение» и поэтому для раскрытия со­держания собственности использован быть не может, тем более, что новый Гражданский Кодекс Российской Федерации в ст. 209 определил содержание права собственности такими категориями как владение, пользование ираспоряжение своим имуществом.

Эти категории правомочий закреплены и в Законе «О приватизации жилищного фонда»: ст. 3 *« Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению…* «

В обществе с государственно-правовой надстройкой экономические отношения собственности неизбежно получают юридическое закрепление .

Это выражается не только в системе правовых норм, регулирующих указанные отношения и образующих институт права собственности, но ив закреплении определенной меры юридической власти за конкретным лицом, являющемся собственником.

Итак, содержание права собственности составляют принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию ираспоряжению вещью.

Определение каждого из этих правомочий необходимо для раскрытая полного содержания права собственности:

**Владение** в переводе с английского языка означает «фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействие на вещь»[[16]](#footnote-16)

Владение имуществом, закрепленное законом за субъектом права (гражданином, юридическим лицом) - одно из правомочий собствен­ника, это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Например, получив по нас­ледству жилой дом, собственник продолжает оставаться ивладель­цем своей приватизированной квартиры.

**Пользование** - тоже слово английского происхождения - одно из основных правомочий собственника, заключающегося в праве потребления вещи в зависимости от ее назначения (эксплуатация квартиры)[[17]](#footnote-17) - это юридически обеспеченная возможность извлечения извещи полезных свойств в процессе личного потребления.

**Распоряжение** - юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении вещи. Не вызывает сомнения, что в тех случаях, когда собственник про­дает свое имущество, сдает его в аренду либо наем, в залог илидарит - он осуществляет правомочие распоряжения,

Новое гражданское законодательство, как и то, которое ему пред­шествовало, ограничивается перечислением принадлежащих собственнику правомочий, не определяя ни одного из них. Это отрицате­льно сказывается не только на раскрытии содержания права соб­ственности, но и на практике применения законодательства.

Специфический признак, присущий этим правомочиям состоит в том, что собственник осуществляет их по своему усмотрению. Применительно к праву собственности это означает, что власть собственника опирается непосредственно на закон и существует независимо от всех других лиц в отношении объекта собственности.

Многие из правомочий существовали иранее.

Система бессрочного найма жилья, договор которого заключался на основана ордера, в сочетании с институтом прописки, практически обеспечивали жителям квартир правомочия владения. Прописав сына, дочь, брата илисестру, можно было передать квартиру по наследству - а это и есть признак владения собственностью. Произведя обмен квартирами, люди доплачивали за приобретенные улучшения, т.е. по сути совершалась купля-продажа права на за­селение. Квартиры передавалась посредством заключения фиктивных браков и т.д.

Таким образом , приватизация жилья - это не что иное , как юридическое оформление изакрепление тех отношений, кото­рые существовали и ранее на нелегальной основе ивсячески по­давлялась государством.

Как правовой институт, в свете теории гражданского права право собственности определяется как « *система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью (имуществом) по усмот­рению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного гос­подства,»[[18]](#footnote-18)*

Нормы, образующие институт права собственности, находят­ся в постоянном контакте ивзаимодействии с нормами других правовых институтов как гражданско-правовой, так и иной пра­вовой принадлежности. Это обстоятельство подлежит учету при выборе правовых норм, регулирующих тот или иной участок имущественных отношений, в том числе иотношений собственности.

**2.2. Содержание, формы, виды права собственности**

Они имеют не только теоретическое, но и практическое зна­чение. В зависимости от того, к какой форме и к какому виду относится право собственности, принадлежащее тому или иному конкретному лицу, определяется правовой режим имущества, состав­ляющего объект этого права и спектр тех возможностей, которыми в отношении указанного имущества располагает собственник.

Согласно п. 2 ст. 6 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Аналогичное положе­ние закреплено и в ст. 212 ГК РФ, но эта статья подвергает названные формы дальнейшему членению в зависимости от того, в чьей собственности находится имущество.

По теории гражданского права классификация форм, видов и подвидов права собственности может осуществляться по самым различным основаниям.

Например общая собственность характеризуется тем, что принадлежит не одному лицу, а двум или боле лицам и подразде­ляется на два вида: долевую и совместную. Совместная собствен­ность, в свою очередь, подразделяется на совместную собствен­ность супругов, совместную собственность членов семьи, приватизировавших жилое помещение (хотя в гражданском кодексе это не заложено) и членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

Возникнуть право собственности может лишь при наличие определенного юридического факта.

В процессе приватизации, в случаях если наниматель жи­лого помещения проживает один - он становится единственным со­бственником, и эта форма собственности определяется как индиви­дуальная, сели же кроме нанимателя на это жилое помещение есть права у других членов семьи - то они становятся сособственниками, а собственность в результате приватизации становится общей.

Если семья бесконфликтная, то ее члены обычно выбирают при приватизации жилья общую совместную собственность. Если в семье постоянные конфликты, или она на грани распада, или уже нарушены семейные связи, проживающие, как правило, при приватизации выбирают долевую собственность, в основном равные доли. Но в зависимости от сложившегося порядка пользования жилым по­мещением доли могут быть и неравными. По закону (ст. 54 ЖК РСФСР) допускается в силу соглашения между всеми совместно проживающими по договору найма неравное пользование жилыми поме­щениями - одни занимают большую комнату, другие меньшую. Если согласия на это не достигнуто, пользование площадью предпола­гается равным, а следовательно и доли будут равными.

**2.3. Особенности совместной и долевой собственности в общем имуществе, их отличительные черты**

При приватизации жилых помещений практически у всех граждан возникает один и тот же вопрос - в чем разница между совместной и долевой собственностью и какие последствия для членов семьи повлечет тот или иной выбор формы собственности?

Однозначно ответить на этот вопрос пока не представля­ется возможном. В юридической практике на сегодняшней день существуют два противоположных мнения специалистов-правоведов и в определении различий в понятии этих видов собственности, и в их применении при реализации прав граждан, что породило еще одну очередную проблему правового неурегулирования.

Теория гражданского права характеризует общую собственность как многосубъектную. Множественность субъектов права на один и тот же объект и определила необходимость специального правового регулирования отношений общей собственности. Это необходимо чтобы согласовать воли участников общей собст­венности, обеспечить учет каждым из них законных интересов не только окружающих их третьих лиц, но и остальных собственников, надлежащее состояние общего имущества и т.д. Общая собственность характеризуется переплетением отношений собственников ко всем третьем лицам, с одной стороны, и отношений собственников между собой, с другой. П. 2 ст. 244 ГК РФ закрепил два вида общей собствен­ности: долевую и совместную.

В общей совместной собственности доли ее участников конкрет­но не определены, они фиксируются лишь при разделе совмест­ной собственности или при выделе из нее. Вследствие этого совместная собственность обозначается как бездолевая собст­венность. В том, что в совместной собственности при ее раз­деле или выделе из нее принадлежит право на долю, сомнений не возникает. Сложно решить вопрос, в чем выражается это право.

В действующем законодательстве закреплено, что каждому собственнику принадлежит доля в праве собственности на все общее имущество. Такой подход к раскрытою содержания права участника общей долевой собственности обладает рядом досто­инств:

1. право каждого сособственника не ограничивается какой-то конкретной частью общего имущества, а рас­пространяется на всю вещь в целом;
2. объект этого права - вещь (имущество);
3. права других сособственников также распространяются на все имущество в целом;
4. поскольку право каждого сособственника выражается в определенной доле, из общей собственности вы­является долевая собственность, как особый вид.

Общая собственность на имущество является долевой во всех случаях, кроме когда законом предусмотрено образование на это имущество совместной собственности. Тем самым в зако­не закреплена презумпция, согласно которой общая собственность в случае ее возникновения, предполагается долевой.

Общая долевая собственность может возникнуть в силу любых допускаемых законом или договором оснований, но исчерпывающего перечня оснований ее возникновения закон не пре­дусматривает. Более того, по соглашению участников совмест­ной собственности, а если оно не достигнуто, то по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая со­бственность, т.е. допускается перевод имущества с режима совместной собственности на режим долевой.

Гражданский Кодекс РФ допускает образование совместной со­бственности лишь в двух случаях: у супругов и членов крес­тьянского (фермерского) хозяйства. В Законе РСФСР « О приватизации жилищного фонда в РСФСР» допускается совместная со­бственность членов семьи при приватизации жилых помещений.

В комментарии к Гражданскому Кодексу издательства «Феникс», г. Ростов-на-Дону, 1995 года указано, что « *прави­ло об установлении общей совместной собственности на основании закона не означает исключительного прямого указания на это закона (например п. 1 ст. 256). В законе возможны и кос­венные указания на установление режима совместной собственности, например по договору. Ныне общая совместная собствен­ность перестала быть императивной, пример тому п. 1 ст. 256 и л. 1 ст. 257* « (страница 255).

В комментарии части первой Гражданского кодекса РФ для предпринимателей издательства фонда «Правовая культура», Москва, 1995 год Е.А. Суханов, заведующей кафедрой граждан­ского права доктор юридических наук дает такое толкование:

«*Совместная (бездолевая) собственность означает, что право собственности на конкретный объект не делится между собственниками, а принадлежит им сообща, совместно. Никто из участников таких отношений не знает заранее своей конкретной доли, которая может быть определена лишь на случай раздела или выдела. Очевидно, что такая ситуация возможна только в качес­тве исключения, обусловленного наличием между собственниками особых, лично-доверительных отношений, которые не предпола­гают и не требуют полной определенности в объеме соответст­вующих правомочий их участников. По действующему законодатель­ству такие отношения могут возникнуть в двух случаях: между супругами либо между членами крестьянского (фермерско­го) хозяйства, то есть только между гражданами, связанными близкими семейными узами и в силу этого находящимися в* *лично- доверительных отношениях друг с другом.*

*Согласно п. 3 ст. 244 ГК долевая собственность яв­ляется правилом, а образование совместной (бездолевой) собс­твенности - исключением, прямо предусмотренным законом. В силу этого возникновение совместной собственности по договору исключается как противоречащее требованиям закона (ст.168)*» (страница 252)

Различное толкование одних и тех же положений в статьях закона требует их незамедлительного урегулирования, иначе при их применении, в зависимости от того, какая точка зрения кажется более удобной для должностного лица, реализуемые права граждан попадают в юридическую зависимость от неурегулированности.

Особое место в правовом режиме общей собственности от­ведено совместной собственности супругов. В ранее действова­вшем законодательстве правовой режим имущества супругов определялся Кодексом о браке и семье по принципу раздельности добрачного имущества и общности совместно нажитого.

Ныне действующее законодательство претерпело существен­ные изменения в самом подходе к правовой регламентации иму­щественных отношений между супругами. В соответствии с ГК РФ и Семейным кодексом Российской Федерации супругам предостав­лено право и достаточно широкие возможности самим определять судьбу приобретенного имущества. В ст. 252 ГК РФ и ст. ст. 40-41 Семейного кодекса РФ зак­реплены положения как о законном режиме имущества супругов, так и о договорном (но не ущемляющем законных прав ни одного из них ст. 44 СК РФ).

Заключая брачный контракт супругам предоставлено право относить имущество либо к общей, либо к долевой, либо к раз­дельной собственности. Что касается добрачного имущества, то оно, как и прежде признается собственностью каждого из них. Аналогичный правовой режим распространяется на имущество, по­лученное одним из супругов в дар или по наследству, а также на вещи индивидуального пользования (кроме предметов роскоши), хотя бы они и были приобретены в период брака, за счет общих средств.

Определение собственности каждого из супругов, данное ст. 36 СК РФ отличается от содержавшегося в ст. 22 КОБиС РСФСР только указанием на то, что собственностью каждого супруга является не только имущество, полученное в дар или пе­решедшее по наследству, но также и по иным безвозмездным сделкам (под такими сделками Е. Чефранова, кандидат юридических наук Российской правовой академии, подразумевает сделки, направленные на передачу в частную собственность имущества в порядке бесплатной приватизации жилья и другой государственной собственности).[[19]](#footnote-19)

Важно при всем этом отметить, что лишь зарегистрированный брак порождает права и обязанности супругов, а имущество, нажитое лицами, находящимися в фактических брачных отношени­ях, хотя бы оно и было нажито в период этих отношений, к сов­местной собственности не относится (если, разумеется, они не будут приравнены к зарегистрированному браку). В зависимости от конкретных обстоятельств указанное имущество попадает под правовой режим либо раздельной, либо долевой собственности со всеми вытекающими из этого последствиями. Презумпция ра­венства долей при разделе общей собственности здесь не дейст­вует.[[20]](#footnote-20) Как разъяснил Верховный Суд РФ, спор о разделе иму­щества лиц, состоящих в семейных отношениях без регистрации брака, должен разрешаться не по правилам ст. 251 ГК. РФ, а в соответствии со ст. 252 ГК РФ, иными словами, по правилам об об­щей долевой собственности.

При решении вопроса, какую форму собственности выбрать при приватизации квартиры, следует учесть и одно семейное обстоятельство - дети вырастают быстро. Если жилое помещение окажется объектом долевой собственности, то в ка­честве долей могут служить изолированные комнаты в жилом по­мещении, которые по достижения совершеннолетия дети будут вправе продать, получив некоторый « стартовый капитал» для независимости и самостоятельной жизни. В этом случае, если сособственник не может расплатиться с кредитором, то послед­ней имеет право воспользоваться положением ст. 255 ГК РФ.

Предпочтительнее выглядит общая собственность на жилое помещение, так как любые операции могут производиться только с общего согласия всех проживающих в нем граждан, а все имущественные споры разрешаются в судебном порядке. С учетом этих возможных в будущем последствий в г. Орле прак­тика приватизации складывалась с преимущественной передачей жилых помещений гражданам в общую совместную собственность. В последствии, с неурегулированностью вопроса о распоряжении совместной и долевой собственностью, с появлением публикаций об обязательности долевого определения собственности практика о закреплении различных форм собственности изменилась. С 1995 года большая часть из приватизированных квартир передавалась в долевую собственность.

О последствиях двоякого толкования совместной и долевой собственности подробнее в третьей главе.

**2.4. Закрепление права собственности**

Определив выгодную для себя форму собственности кварти­ры, необходимо документально закрепить это право, так как это является важнейшим элементом процесса приватизации. Первый шаг - подача заявления (документа обладающего силой до­казательства во избежании всевозможных недоразумений и судебных споров на будущее).

Статья 8 Закона о приватизации жилищного фонда опреде­ляет процедуру этого процесса « *Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлению граждан в двухме­сячный срок со дня подачи документов.»*

Статья 7 *«Передача жилья в собственность граждан офор­мляется договором передачи*...»

Содержание этого договора - состоявшееся соглашение сто­рон о передаче объекта из состава государственной и муниципальной собственности в собственность проживающих в индивидуально-определенной квартире (с ее реквизитами, санитарными и техническими характеристиками) на условиях той формы соб­ственности, которую наниматели выбрали по своему усмотрению.

В этом случае идет речь о договоре как юридическом факте. Договор о передаче квартир представляет собой волевой акт, т.е. единое волеизъявление, выражающее общую волю сторон, а для этого он должен отвечать принципу свободы, правила которой определены ст. 421 ГК РФ.

Несмотря на то, что с одной стороны обязанность заключать договор установлена законом, его заключение соответствует и интересам общества и интересам нанимателей, т.е. потенциа­льным собственникам, и, несмотря на то, что некоторые условия договора (однократность приватизации, сохранение обязанности одной стороны по техническому обслуживанию и ремонту жилого помещения, дома и придомовой территории) определены императивностью, договор о приватизации (передача жилого помещения в собственность) сконцентрировал в своем содержании все основ­ные принципы гражданского права, подробно отраженные в первом параграфе.

При всей свободе договора он должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами.

Содержание договора составляют те условия, на которых достигнуто соглашение. Существенным условием договора передачи жилья является обусловленная установленным порядком без­возмездность передачи ( но при этом надлежит указывать стои­мость жилого помещения, что имеет значение в последующем для налогообложения с имущества, налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, исчисления размера госу­дарственной пошлины или установленного тарифа при отчуждении, и т.д.)

Обязательным условием договора является его регистрация в органах, осуществляющих таковую ( В г. Орле обязанности по регистрации недвижимости в настоящее время исполняет Госуда­рственное унитарное предприятие -Орловский областной центр «Недвижимость», созданный на базе Бюро технической инвентаризации). Цель регистрации - зафиксировать собственника жилого помещения и последующее изменения субъекта собственности и исключить возможность «двойного» отчуждения одного и того же имущества. Новый Гражданский Кодекс РФ ст. 131 законодательно закрепил государственную регистрацию недвижимости и момент возникновения права собственности по договору, подлежащему такой регистрации (ст. 223 ГК РФ)

Закон от 23.12.1992 года, внесшей изменения в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» освободил стороны от обязательности нотариального удостоверения договора передачи. С одной стороны это усложняло процесс приватизации жилья, хо­тя и обеспечивало правоохранительный контроль за сделкой. Та­кое решение связано с тем, что договор о передаче - новый вид договора, он не является ни договоры купли-продажи, ни догово­ром дарения и, хотя это упростило его совершение, вместе с тем вывело содержание договора из под юридического контроля.

Типичными ошибками были такие, как невключение в собственники всех нанимателей, выразивших желание принять участке в приватизации, а как собственник указывался только один нанима­тель жилого помещения, отсюда следовал другой промах - договор и подписывался только одним участником из нескольких, что так­же может служить основанием для признания сделки недействите­льной.

Во избежании негативных последствий управление юстиции Администрации Орловской области по представлению нотариусов города подготовило письмо (смотри приложение), предупреж­дающее возможность возникновения судебных споров из норм, .уста­новленных ГК РФ в части недействительности сделок, урегулирован­ных ст. ст. 166-181 ГК РФ.

День подачи квартиронанимателями заявления о приватизации считается лишь моментом ее начала. Право собственности возникает как следствие при наличии двух юридических фактов- подписанного сторонами договора передача и его регистрации в ус­тановленном порядке.

Регистрация договора передачи может совершаться одновре­менно с подписанием его сторонами. В этом случае нет разрыва во времени между заключением договора и датой регистрации. Но регистрация может осуществляться и значительно позднее (законам сроки не установлены).

Если приобретатель квартиры получал договор и зарегистрировал его и после этого умер, то квартира, естественно, входит в состав наследственного имущества, и споров относительно ее наследования не возникает. Если же договор не содержал реквизита о регистрации и собственник умер, то жилое помещение не входит в состав наследственного имущества. Однако, как свидетельс­твует практика, и в зависимости от конкретных обстоятельств и в этом случае принимались положительные решения. Сложнее было тогда, когда из двух составляющих основания права собстве­нности не было ни одного, а было только подано заявление, под­писанное при жизни и передано службе приватизации для дальней­шего оформления. Практика решения таких споров складывалась по разному: если подписанный наследодателем договор передачи находился у другой стороны на подписи свыше установленного ст. 8 Закона о приватизации срока (т.е. двух месяцев), то решение в порядке исключения принималось в пользу наследников, если меньше установленного срока - то им отказывали. Но в обзоре судебной практики (смотри приложение стр. 21) указано, что Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.1993 года было дано разъяснение «... граждан, выразивших волю на приватизацию, следует признавать приобретшими право собственности на жилое помещение, и в удовлетворении требований наследников, претендующих на получение этого помещения, не может быть от­казано лишь по мотивам несоблюдения наследодателем порядка оформления приватизации».

**2.5. Возникновение права собственности на квартиры в домах жилищно-строительных кооперативов.**

Особый характер приобретает оформление права собствен­ности на кооперативную квартиру для члена ЖСК (ЖК). В соответствии с п. 6 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31.03.1988 года за № 406 «0 мерах по ускорению развития жилищ- ной кооперации» члену кооператива, полностью выплатившему па­евой взнос за квартиру, в случае выбытия из кооператива предос­тавлялось право передавать квартиру своим родственникам и другим лицами, имеющим в соответствии с законодательством право на вступление в кооператив, сели они берут на себя обязательство по соблюдению устава жилищно-строительного кооператива, и при этом не ущемляются права членов семьи выбывающего члена коопе­ратива, проживающих с ним совместно до передачи квартиры.

В связи со вступлением в силу с 01.07.1990 года поло­жений Закона «0 собственности в СССР» п. 6 указанного выше постановления утратил силу.

Право члена кооператива трансформировалось уже в право собственности на квартиру, которое закреплено п. 4 ст. 218 Гражданского Кодекса РФ со всеми правомочиями по владению, поль­зованию и распоряжению квартирой.

При этом возникновение права собственности не обусловливалось ни наличием согласия проживающих на этой площади лиц, ни необходимостью каких-либо действий по его оформлению или регистрации. Это право возникает в силу самого Закона, при наличии одного единственного основания - выплаты членом коопе­ратива своего паевого взноса в полном объеме.

Но это вовсе не означает, что никакого оформления права собственности в данном случае не требуется. Право собственности подлежит обязательной регистрации в силу ст. 219 ГК РФ, но момент возникновения собственности не связан ни с оформлением, ни с регистрацией правоустанавливающего документа. Для коопе­ративных квартир таким документом является справка жилищно-строительного кооператива о выплате членом кооператива паевого взноса. Другими словами, выдача указанной справки подтверждает факт возникновения у члена ЖСК (ЖК) права собственности на за­нимаемую им в кооперативном доме квартиру. Дальнейшее докумен­тальное оформление права собственности необходимо члену коопе­ратива лишь для совершения сделок по распоряжению квартирой, о чем речь пойдет в третьем параграфе.

На основании справки, выданной ЖСК (ЖК), подписанной председателем и бухгалтером кооператива, свидетельствующей не только о полной оплате квартиры, но и содержащей индивидуальные реквизиты и технические характеристики, Орловский областной центр «Недвижимость» регистрирует члена кооператива как собственника занимаемой квартиры и выдает регистрационное удостоверение.

**2.6. Право собственности и право проживания**

Правовой режим квартир, перешедших в собственность граждан в порядке приватизации и переданных им в собственность как членам жилищно-строительных кооперативов, полностью выплативших паевой взнос за квартиру, определен законом по аналогии с правовым режимом жилых домов. Это повлекло возникновение споров между гражданами о праве собственности на квартиру после приобретения ее в собственность одним из членов семьи.

Между правовыми режимами в этих случаях есть много общего, но и имеется ряд специфических различий.

И. Исрафилов - сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации в публикации « Особенности права собственности на квар­тиру» рассматривает неодинаковое правовое положение членов семей собственников жилых помещений как острую проблему.[[21]](#footnote-21)

Он приводит такой пример из судебной практики. В суд обра­тился К. с иском о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, мотивируя свое требование тем, что отец про­извел отчуждение квартиры без его согласия. Между тем, как ут­верждал истец, он согласился на приобретение квартиры отцом в порядке приватизации в собственность только при условии, что в последствии владение, пользование и распоряжение квартирой ими будет производиться совместно. Районный суд, рассмотрев­шей спор, отказал К. в иске, указав, что при отчуждении принад­лежащей гражданину на праве собственности квартиры по аналогии с отчуждением жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, согласия членов семьи, проживающих в квартире не требуется (кроме случаев отчуждения одним из суп­ругов квартиры, приобретенной ими в период брака). Судебная коллегия по гражданским делам, рассмотревшая кассационную жа­лобу, решение районного суда оставила без изменения, сославшись на несостоятельность доводов истца.

Из этого примера автор публикации сделал вывод, с которым трудно не согласиться. Несмотря на проведенную аналогию, необ­ходимость различать правовые режимы в указанных случаях обус­ловливается неодинаковым правовым положением членов семей соб­ственников на момент приобретения ими права собственности на дом (квартиру). Так, гражданин, приобретающий жилой дом, как правило, вселяется сам и вселяет членов семьи после приобретения им права собственности. В случаях же приобретения гражда­нином квартиры в собственность в порядке приватизации и при переходе к нему права собственности на квартиру как члену ЖСК, члены его семьи до приобретения права собственности на ква­ртиру проживают, как правило, на приобретаемой им в собственность жилой площади и имеют с ним равные права на нее. Для возникновения у члена ЖСК права собственности на квартиру законодатель­ство не предусматривает получение согласия совершеннолетних членов семьи, хотя правовое положение последних по жилищному законодательству не отличается от правового положения членов семьи нанимателя квартиры в домах существующих жилищных фондов. Но различие в самом процессе возникновения права собственности на квартиру, по мнению автора, не должно иметь и здесь сущест­венного значения и правовое положение членов семьи в обоих слу­чаях должно быть одинаковым.

И. Исрафилов выделяет в этой проблеме еще одну категорию граждан,, нуждающихся в четком регулировании их прав на проживание. Это бывшие члены семьи нанимателя квартиры в домах госу­дарственного и муниципального жилищных фондов, про­должающее проживать в квартире после того, как они перестали быть членами семьи. В отношении этих лиц законодательство не содержит норм, предусматривающих необходимость истребования их согласия на приватизацию квартиры, хотя в соответствии со ст. 53 Жилищного кодекса РСФСР они имеют одинаковые с нанимателем и членами его семьи права и обязанности. Этот пробел в законе, по его мнению, очень часто приводит к необоснованному ущемле­нию прав граждан. Таким образом, несущественные на первый взгляд особенности правового положения граждан, проживающих на жилой площади в домах названных жилищных фондов и фонда ЖСК вырастают в сложную правовую проблему в ходе коренного преобразования отношений собственности на жилье и развития ринка жилья.

О законодательном урегулировании отношений собственника квартиры и бывшего члена семьи он поднял вопрос и в публикации под названием « Право на проживание»[[22]](#footnote-22), где, в частности, указано на положение ст. 127 ЖК РСФСР, определяющей жилищные права членов семьи. Автор обращает внимание на то, что после изложения обшей нормы идет оговорка: « *если иное не было оговорено при вселении*». По его мнению это означает, что при вселении в квартиру соглашением между собственником и вселяемым членом семьи, заключаемом в письменном виде, может быть определен и иной, отличный от установленного обшей нормой, порядок пользования жилыми помещениями. На его взгляд, стороны могут установить, что вселяемый не приобретает самостоятельного права пользования, или ограничение права пользования во времени и т.д. В отношении супругов, полагает автор, данный вопрос может быть урегулирован в заключенном между ними брачном кон­тракте, т.к. п. 1 ст. 42 Семейного Кодекса РФ предусматривает включение в брачный контракт любых положений, касающихся их имущественных отношений. Но такая точка зрения небесспорна, так как Семейный Кодекс РФ (п. 3 ст. 42), употребляя понятие «крайне неблагоприятное положение» в содержании контракта (до­говора), допускает широту толкования этого понятия и может поставить под сомнение любой, заключенный между супругами до­говор.

К отношениям пользования жилыми помещениями между соб­ственниками квартиры и бывшими членами его семьи применяются правила, установленные ст. ст. 131-137 ЖК РСФСР (правила найма жилых помещений). Таким образом, продолжает рассуждать автор, за бывшими членами семьи право пользования жилыми помещениями может быть сохранено лишь на условиях найма, и отмечает при этом, что в этой части положения ЖК РСФСР пока еще действующее, но во многом устаревшие, подлежат применению, сели не противо­речат правилам, закрепленным теперь главой 35 ГК РФ «Наем жилого помещения». Это означает, что право пользования бывших членов семьи может быть прекращено в судебном порядке по основаниям, предусмотренным для расторжения договоров найма по требованию наймодателя (ч.2 ст. 135 ЖК РСФСР, п.2 ст. 687 ГК РФ, ст. 98 ЖК РСФСР и ст. 687 ГК РФ)

Теперь острота этого вопроса снята, так как ст. 558 ГК РФ обязывает собственника квартиры при ее отчуждении указывать в договоре лиц, имеющих право на пользование жилыми помещениями.

Для правового регулирования перестроечного периода харак­терно раскрепощение собственности граждан от многочисленных пут, которые ее связывали раньше. Но надо подчеркнуть, что принципы неприкосновенности собственности, недопустимости про­извольного вмешательства кого-либо в частные дела, беспрепятственного осуществления гражданских прав, равенства защиты всех форм собственности и восстановления нарушенных прав, зак­репленные как на конституционном уровне, так и на уровне от­раслевого законодательства имеют для частной собственности особое значение.

Необходимо направить развитие собственности граждан по такому пути, чтобы в полной мере удовлетворялись интересы соб­ственников.

На сегодняшней день в процессе приватизации сложилась такая ситуация, когда собственниками становятся не все члены семьи, совместно проживающие в жилом помещении. Члены семьи могут дать согласие на приватизацию другим лицам, но сами могут и не пожелать стать собственниками (чтобы не отрезать для себя другие пути для улучшения жилищных условий).

С другой стороны, если супруги проживают отдельно, то приватизация жилого помещения одним из них не создает прав на это помещение для другого (то есть не приводит к образованию общей совместной собственности супругов). Не создает уже потому, что в данном случае приватизированное жилье не может относить­ся к имуществу, совместно нажитому в браке ( хотя судебная практика идет по иному пути).

Из изложенного вывод напрашивается сам - в необходимости предусмотреть в законодательстве совместное владение, пользо­вание и распоряжение всех членов семьи приобретенным в собст­венность жильем, независимо от того к кому из них перешло право собственности.

В перспективе остается только надеется, что при подготовке нового Жилищного Кодекса будет обращено внимание на эти проб­лемы, и соответствующее поправки найдут в нем отражение.

***Глава 3***

***Распоряжение приватизированным жильем***

Закрепляя принцип свободной реализации, принадлежащих гражданам субъективных прав, действующее законодательство одно­временно предъявляет определенные требования, которые должны соблюдаться при их осуществлении.

Содержание этих требований сводится прежде всего к тому, что осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Граждане должны действовать добросовестно и разумно (ст. ст. 157, 220, 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации); соблюдать основы нравственности и другие принятые в обществе нормы ( ст. ст. 169, 241 ГК РФ). Смысл такого требования направлен на то, чтобы в своей деяте­льности каждый субъект учитывал правила общепринятой морали

Гражданские права должны осуществляться в соответствии с их назначением.

3.1. Сделки: понятия, составные элементы, условия недействительности и причины, их порождающие.

Из содержания ст. 3 Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» вытекает право граждан *«...продать, завещать, сдавать в аренду жилые помещения, которые перешли им в собствен­ность, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие закону*».

Сделки - один из наиболее распространенных юридических фактов. Статья 253 ГК РФ излагает понятое сделки как *«... дейс­твия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей*».

По теории гражданского права сделка представляет собой единство четырех элементов:

1. **субъектов** - лиц, участвующих в сделке,
2. **субъективной стороны** - единства воли и волеизъявления ( воля и волеизъявление -две стороны одного и того же процесса, отношения лица к совершаемому им действию. Они должны соответствовать друг другу. В случае, когда воля направлена на одной действие, например, назначать наследника своему имуществу, а волеизъявление выражает намерение совершать другое действие, например, оформить договор дарения этого имущества, сделка может вызвать споры между участниками, что препятствует ее совершению и в последствии может привести к негативным последствиям.
3. **формы** - она должна соответствовать требованию закона. Например: все сделки с приватизированными квартирами относятся к сделкам с недвижимостью, которые подлежат не только нотариальному удостоверению, но и обязательной государствен­ной регистрации (ст. ст. 163, 164 ГК РФ)
4. **содержание** - это совокупность составляющих сде­лку обязательных условий. Необходимо, чтобы оно соответствова­ло требованиям закона и иных правовых актов, т.е. не нарушало ни запретительных, ни предписывающих норм действующего законо­дательства.

Порок любого из этих элементов сделки приводит к ее недействительности, а это означает, что за совершенной сделкой не признается юридического факта.

В ст. 168 ГК РФ сформулирована общая норма, согласно которой недействительной является любая сделка, не соответству­ющая требованиям закона. Сделки бывают недействительными по ос­нованиям, прямо указанным в нормах ст. ст. 167-183 ГК РФ, в силу признания ее таковой судом - оспоримая сделка, либо независимо от такого признания - ничтожная сделка. По гражданскому праву недействительными являются сделки:

1. не соответствующие законодательству;
2. совершенные с целью, противной основам правопорядка и нравственности;
3. мнимые и притворные - по теории права с пороком формы и содер­жания;
4. совершенные гражданином, признанным недееспособным;
5. совершенные несовершеннолетним, не достигшим 14 лет;
6. совершенные несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия его родителей, а в отдельных случаях: при отчуждении недвижимости, при заключении договора о приватизации - без пред­варительного согласия органов опеки и попечительства;
7. совершенные гражданином, ограниченным судом в дееспособности - они относятся к сделкам с пороками в субъекте;
8. совершенные гражданином, не способным понимать значения своих действий;
9. совершенные под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств - сделки с пороками воли.

В последнее время увеличивающееся количество сделок, попада­ющих под категорию недействительных, органы прокуратуры связывают с процессом приватизации жилья.

*«Широкое распространение получили сообщения граждан об исчезновении или гибели людей, особенно одиноких и престарелого возраста, квартиры которых были приватизированы. Установлены грубые нарушения порядка оформления документов в нотариальных конторах и бюро по обмену жилой площади. В выводах прокуратуры было указано на особо тщательные проверки договоров передачи жилых помещений в собственность и договоров отчуждения при наличии сигналов о таких нарушениях. По результатам проверок в ряде регионов было предложено рассмотреть вопрос о введении упреждающих мер за обоснованностью совершаемых сделок, усилить прокурорский надзор за исполнением Закона «О приватизации», принять меры по повышению ответственности работников жилищных органов, органов, осуществляющих приватизацию жилья, нотариаль­ных органов и т.д. при установлении личности граждан, обращаю­щихся по поводу приватизации жилья и удостоверению различного рода сделок с ним, при проверке полномочий представителей, действующих на основании доверенностей.»*

Сложившееся в этой ситуации положение связано опять с неурегулированностью отдельных нормативных актов.

В ряде случаев для придания легальных форм незаконному приобретению приватизированных квартир заинтересованные лица используют несовершенство законодательства и нотариальных ме­тодик, не всегда позволяющих с достаточной полнотой выявить, насколько добровольными были действия доверителя, завещателя, дарителя, продавца или получателя ренты.

Следует обратить внимание на то, что среди граждан, совершающих какие-либо сделки, немало лиц с той или иной степенью психического расстройства. Эти люди, не признанные в судеб­ном порядке недееспособными, в том числе лица престарелого возраста, не находящееся под психиатрическим наблюдением, лица, страдающее различной степенью шизофрении, алкоголизмом или наркоманией - все они зачастую, находясь под психологическим или физическим воздействием, становятся жертвами корыстных устремлений. Их переселяют из отдельных квартир в коммунальные, увеличивая тем самым вероятность конфликтов и преступлений, в худшем случае они пополняют контингент бродяг, попрошаек либо пропадают без вести.

В качестве превентивной меры эту категорию граждан необ­ходимо брать под особый контроль социальной защиты. Эти люди часто не помнят, какие бумаги подписывают под влиянием обеща­ний, обмана или даже угроз, в результате чего оказываются на улицах.

Проверить действительные намерения сторон при совершении сделок, как это предписывает ст. 54 Основ законодательства РФ о нотариате, очень нелегко и не всегда выполнимо для нотариуса, ведь сам он констатировать отсутствие у лица психического рас­стройства, лишающего его способности понимать значение своих действий или руководить ими, не может. К тому же человек может быть вполне дееспособным, однако в момент оформления сделки находится в таком состоянии, когда не способен к свобо­дному волеизъявлению.

Нотариус в решении данного вопроса не располагает ни соответствующими методиками, ни процессуальными возможностями, также как и работники других органов, чья деятельность связа­на с осуществлением имущественных прав таких лиц.

В течении нескольких минут без специальной подготовки и квалификационной помощи должностные лица призваны решать вопросы чрезвычайной важности. Нотариусы и другие должностные лица не имеют законных оснований запросить данные медицинских учреждений, прибегнуть к помощи специалистов-психиатров, направить на освидетельствование. Кроме того, сведения о состоянии здоровья граждан являются врачебной тайной.

Решение всех этих вопросов не так сложно и могло бы помочь многим должностным лицам, просто усилить нотариальный контроль, и состоит в урегулировании данной сферы при наличии дополнений в Осно­вы законодательства о нотариате. Если бы в основах содержалась норма, предоставляющая нотариусу право запрашивать сведения о состоянии психического здоровья граждан, при реализации ими своих имущественных прав, вопрос о недействительности сделок с пороком воли мог бы подниматься как исключение.

**3.2. Основные виды сделок, их содержание и краткая характеристика**

Гражданское право изобилует многообразием различных сделок. Классификация сделок на виды производится по различным приз­накам. Единой классификации, охватывающей все возможные виды сделок не существует, так как в основу деления сделок на виды положены различные основания.

Самым распространенным видом сделок является - договор. Договор как юридический факт представляет собой соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 2 ст. 420 ГК РФ). Договор подчиняется общим для всех видов сделок правилам, на него рас­пространяются все основные принципы гражданско-правовых отношений, которые изложены во введении настоящей работы, и правила об отдельных видах договоров (п. п. 2, 3 ст. 420 ГК РФ). Заключение договора позволяет учесть особенности взаимоотношений сторон, согласовать их индивидуальные интересы, создать юридические гарантии для его участников и т.д.

Из многообразия сделок особый интерес исследования пред­ставляют сделки. в том числе и договоры, классифицированные по основанию, вытекающему из содержания ст. 3 Закона о приватизации жилья, то есть те, которые не противоречат закону и которые могут совершать граждане, приватизировавшие жилые помещения и закрепившие за собой право собственности на них.

Новый Гражданский Кодекс РФ к числу договоров по отчуж­дению жилых помещений, предусмотренных ГК РСФСР 1964 года, до­бавил такие, которые были неизвестны нашему законодательству. Самый распространенный на практике из разновидностей гражданско-правовых договоров, применяемых в реализации имущественных прав на приватизированное жилье является:

**Договор купли-продажи**, по которому продавец обязуется передать в собственность принадлежащее ему жилое помещение, а покупатель - принять его и оплатить обусловленную между ними определенную денежную сумму. Правила, регулирующие поря­док заключения и исполнения этих договоров определены по общему принципу продажи недвижимости (ст. ст. 549-558 ГК РФ) с учетом специальных норм, изложенных в ст. ст. 223, 246, 250, 251 ГК РФ, и общих правил, установленных для договоров. Граж­дане вправе продать принадлежащую им квартиру или долю в квар­тире по свободной цене.

Купля-продажа жилых помещений допускается лишь при обязательном нотариальном удостоверении и, в отличии от договора о приватизации, с обязательной регистрацией в органах, ее осуществляющих (до введения в действие Закона о регистрации прав на недвижимость и сделок с ним - ст. 8 Закона РФ «О введение в дей­ствие части 1 ГК РФ»). Договор купли-продажи является возмездным.

**Договор аренды или найма** - это соглашение, по которому собственник жилого помещения, предоставляет его во временное владение и пользование за договорную плату, включая плату за коммунальные услуги. Разница между арендой и наймом установлена ст. ст. 1,13-18 Закона «об основах Федеральной жилищной политики» и главами 34 § 1 и 35 ГК РФ. Договор возмездный.

**Договор дарения**: в гражданском праве это договор, согласно которому одно лицо (даритель) передает или обязуется передать принадлежащее ему имущество другой стороне (одаряемому) без­возмездно. При наличии встречного или возмездного получения за дарение какого-либо предмета, денег, или услуг договор не считается дарением, и к такому договору применяется п. 2 ст. 170 ГК РФ о недействительности сделок. Договор дарения подле­жат обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Договор дарения считается заключенным в момент передача вещи (имущества). Специальные нормы в ст. ст. 572-578 гражданского кодекса РФ.

**Договор о залоге**. В этом виде договора должны содержаться условия, предусматривающие вид залога, существо обеспеченного залогом требования, его размер, сроки исполнения обязательства, состав и стоимость заложенного имущества, любые иные условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто согласие. В отношении жилых помещений договор должен быть составлен в нотариальной форме и подлежать государственной регистрации. Договор возмездный.

**Договор мены** - договор, в силу которого между сторонами производится обмен одного жилого помещения на другое, после исполнения договора каждая сторона утрачивает право собственности на переданное помещение и приобретает такое право на полученное. По своей юридической природе договор мены сходен с договором купли-продажи, и оба они представляют собой способы эквивалент­ного обмена равных стоимостей. Каждый из участвующих в договоре мены считается продавцом имущества, которое отдает, и покупате­лем имущества, которое получает. Сходство приводит к применению правил, регулирующих отношения купли-продажи, момента возникновения прав собственности и других обязательных условий (ст. 567 ГК РФ). Подлежит нотариальному удостоверению и государстве­нной регистрации.

**Договор ренты.** Возникновение самого слова «рента» происходит от латыни, что в переводе означает «*уплаченное, упот­ребляемое как вид дохода*»[[23]](#footnote-23). Словарь русского языка определяет значение ренты: «*В капиталистическом обществе: доход с капитала, имущества или земли…»[[24]](#footnote-24)* На юридическом языке - это договор, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в об­мен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы, либо предоставление средств на его содержание в иной форме (ст. 58З ГК РФ).

Договор ренты имеет несколько разновидностей: постоянная рента с выкупом, пожизненная рента, рента пожизненного содер­жания с иждивением собственника имущества и (или) указанного им третьего лица (ст. ст. 601-602 ГК РФ).

Вызывает много толков и сомнений ст. 535 ГК РФ, определя­ющая порядок отчуждения имущества под выплату ренты, в части ее применения. П. 1 этой статьи предусматривает передачу имущества в собственность плательщика за плату или бесплатно.

П.2 предусматривает, что в случае, когда имущество переда­ется бесплатно, к отношениям сторон по передаче имущества при­меняются правила о договоре дарения, поскольку иное не противоречит существу договора ренты. Но ведь самому понятою ренты противоречит бесплатная передача имущества. Сама норма статьи противоречит не только ее содержанию, но и вкладываемому в нее понятию. Так как договор ренты является возмездным, к нему никак не могут быть применены правила договора дарения, тем более эта статья применима быть не может и, на мой взгляд, требует в части дарения ее полного исключения.

01 марта 1997 - первая годовщина действия ч. 2 ГК РФ, и применение этой статьи в практике имело место, но ни одно юридическое издание вопроса об этом явном противоречии в ста­тье не поднимало, что не соответствует основным началам этого нового для нашей жизни гражданско-правового договора.

**Предварительный договор** по Гражданскому Кодексу РФ - договор, предусматривающей взаимные обязанности сторон заключить в бу­дущем договор о передаче имущества в форме, установленной для основного договора. Этот договор должен содержать условия, позволяющее установить его предмет, срок заключения основного договора и его другие существенные условия. К таким договорам можно отнести договор обещания дарения ( см. п. 2 ст.572 ГК РФ). Необоснованное уклонение одной из сторон к заключению основно­го договора, может повлечь для нее по требованию другой сторо­ны решение суда о понуждении заключить договор (ст. 420 ГК РФ).

**Договор поручения** - это договор , по которому одна сторона (поверенный) обязуется от имени и за счет другой стороны (до­верителя) совершить определенное юридическое действие (ст. 971 ГК РФ) за определенное договором вознаграждение. В содержание договора входят взаимные обязанности сторон и сроки их исполнения. Договор возмездный, установлена обязательная письменная форма. Таким образом , договор поручения есть договор о пред­ставительстве одного лица от имени другого.

**Договор доверительного управления (траст)** или договор об учреждении траста, по которому собственник передает имущество в доверительное управление другому лицу для совершения с этим имуществом любых законных операций и сделок для получения максимальной выгоды, с оплатой услуг доверительному управляюще­му (обычно в виде определенного между ними процента от полу­ченной прибыли) и определением его материальной ответственности. Как правовой институт доверительное управление имуществом впервые нашло закрепление в ГК РФ, это договор будущего, он может быть применен только в период устойчивых рыночных традиций. Характерен для охраны имущественных интересов несовершен­нолетних и других недееспособных граждан. Договор срочный, и по источении срока имущество возвращается собственнику ( ст. ст. 1012-1024 ГК РФ).

**Брачный договор (контракт)** - соглашение между супругами, опре­деляющее режим совместной, долевой или раздельной собственно­сти на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Обязательная нотариальная форма (ст. 42 Семейного Кодекса РФ)

Все эти договоры имеют не только общие правила, но и специфические особенности, которые закреплены для каждого отдель­ного вида договора. Договор - одно из самых уникальных средств, в правовых рамках которого могут быть удовлетворены интересы всех его участников. Именно договор способен обеспечить органи­зованность, порядок, стабильность и баланс между спросом и по­треблением, при распоряжении жилыми помещениями в том числе. Договор позволяет отчуждать излишнее жилье и приобретать необходимое, исходя из материальных возможностей каждого, до­говор может обеспечить дополнительные средства к существованию в наше непростое время - эти и многие другие качества договора усиливают его роль и расширение сферы применения по мере пере­хода к рыночной экономике.

**Доверенность** - одна из разновидностей гражданско-правовых сделок, означает письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому для представительства перед третьими лицами (п. 1 ст. 185 ГК РФ). Доверенность - правовой документ, который должен соответствовать всем требованиям, предъявляемым законом к сделкам: может быть выдана только для совершения правомерных юридических действий, воля должна быть сформирована свободно и адекватна волеизъявлению. Законом предъявляется повышенное требование к форме доверенности: так, для совершения сделок с недвижимостью определена обязательная нотариальная форма. В отличие от договора доверенность - сделка сугубо срочная. Максимальный срок ее действия - три года (ст. 186 ГК РФ), если в тексте не указан срок истечения ее действия, она сохраняет силу в течение одного года со дня ее совершения (исключения составляют доверенности для действия за границей, сроки которых согласно международным договорам сохраняются до полной отмены ).

Доверенность - документ именной и подразделяется на несколько видов: общие, специальные и разовые, каждому из которых присущ определенный объем полномочий. Уникальность этой сделки заклю­чена в обстоятельствах, прекращающих действие доверенностей, что отличает ее от договоров ( ст. 186 ГК РФ).

**Завещание** - односторонняя сделка, содержание которой заключается в распоряжении гражданина своим имуществом только на случай смерти. Законом определена обязательная нотариальная форма с указанием таких реквизитов, как место и время состав­ления и собственноручная подпись завещателя. Юридические пос­ледствия возникновения гражданских прав по завещанию идентичны правам одаряемого по договору дарения, разница только в моменте их возникновения, поэтому люди часто путают эти сделки. Совершение завещания не требует никакого встречного волеизъявления.

Уникальность завещания состоит в том, что его можно в любое время отменить или изменить, по своему усмотрению выбрать наследника. Юридическую силу оно приобретает только после смерти завещателя при соблюдении всех законных требова­ний к его составлению (ст. ст. 534, 536, 538, 540, 543, 544 ГК РСФСР -1964 года).

Вот тот, довольно широкий, но не весь спектр сделок, кото­рыми могут воспользоваться собственники жилых помещений для реализации своих субъективных прав.

**3.3. Возникновение прав собственности при наследовании долевой и совместной собственности**

Жилые помещения, находящееся в собственности граждан, включаются в состав имущества, подлежащего наследованию. и на них распространяется общий режим наследования (ст. ст. 527- 561 ГК РСФСР 1964 года).

Ст. 35 Конституции Российской Федерации гарантирует право наследования.

По общим правилам в случае смерти гражданина принадлежа­щее ему имущество переходит к другим лицам. Для отдельных видов имущества установлены специальные условия или порядок пере­хода.

В результате приватизации граждане получили жилые поме­щения в собственность, формы которой уже были определены:

1. индивидуальная собственность
2. долевая собственность
3. совместная собственность.

**Индивидуальная собственность** означает, что единственным собственником является тот из членов семьи, на имя которого был оформлен договор передачи. В случае смерти индивидуального собствен­ника квартира по общим правилам о наследовании переходит к его наследникам по закону или завещанию вне зависимости от того проживают ли они в данной квартире или нет. Другие проживающие в этой квартире члены семьи, не ставшее наследниками, сохраняют лишь право на проживание.

**Долевая собственность** означает, что все участники имеют определенные доли в общем имуществе, которые указаны в договоре передачи с поименным перечислением всех участников общей доле­вой собственности. В случае смерти одного из сособственников по наследству переходит только доля умершего. Получившие эту долю наследники становятся также участниками общей долевой собственности независимо от того, проживают ли они в данной квартире или нет.

Сложнее всего обстоит вопрос с оформлением наследства на совместную собственность. В договоре о передаче - только участники - долей нет, нет и законодательного регулирования насле­дования совместной собственности (исключение только для сов­местной собственности супругов). Возникла очередная острая проблема. Мнения юристов, как среди теоретиков, так и среди практи­ков, разделились.

С точки зрения главного научного сотрудника Института за­конодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российский Фёдерации К. Ярошенко:[[25]](#footnote-25) « *Приватизация в общую совместную собственность означает, что доли в договоре передачи не указаны, однако эти доли могут быть определены в любой момент,*» и далее продолжает: *«...Сле­дует обратить внимание на ошибочность достаточно распрост­раненного мнения о том, что в случае приватизации квартиры в совместную собственность доля умершего переходит к другим сособственникам. Нужно иметь в виду, что разница между долевой* *и совместной собственностью состоит лишь в том, что участник обшей долевой собственности имеет право на выдел своей доли, а участник общей совместной собственности - на определение доли и ее выдел*» - и из этого он делает вывод, что в случае смерти участника общей совместной собственности по требованию наследника определяется доля умершего, которая включается в состав наследственного имущества.

«*Ошибочность достаточно распространенного мнения*», по словам К. Ярошенко, четко опровергнута кандидатом юридических наук Н. Шалягиной в публикации « Собственность долевая или совместная? Выбирайте».[[26]](#footnote-26)и

Она полагает, что «...в совместной собственности право каждого распространяется на всю квартиру, и пока существует право общей совместной собственности, у каждого из сособственников нет определенной доли в этом праве. Из этого следует, что ни один из сособственников не может самостоятельно, без остальных, распорядиться квартирой или ее частью. Сособственники могут участвовать в сделках только все вместе, все сособственники обладают одинаковыми правами.

В случае смерти одного из сособственников его права переходят к оставшемся сособственникам, наследования в этом случае не происходит, так как нет конкретной доли собственности, которая могла бы наследоваться.»

На практике наследование совместной собственности происходит по этим двум путям, в зависимости от того, какую точку зрения разделяет нотариус.

Эта проблема явилась как следствие неурегулированности вопросов взаимодействия права собственности и права проживания, изложенных во втором параграфе.

Разделяя доводы Н. Шалягиной, можно сделать выводы о несостоятельности мнения К. Ярошенко. Обращая внимание на тот факт, что « *доли сособственников могут быть в любой момент определены*...», К. Ярошенко упустил из вида процедуру их определения, которая возможна только при выражении волеизъявления всех сособственников (п. 5 ст. 244 ГК РФ), в случае же смерти одного из участников - никто уже не может узнать его волю, она захоронена вместе с ним.

Давая характеристику разницы между долевой и совместной собственностью, К. Ярошенко подвел ее к общему знаменателю - «*выдел доли*» и «*определение доли и ее выдел*» - понятия иден­тичны: в первом случае происходит обособление конкретной комнаты при наличии долей, а во втором - определение и выделение одновременно, а разница в праве и наличии долей. В его аргументах не затронут вопрос о том, что есть категория приватизированных квартир (однокомнатные и двух­комнатные «хрущевки»), которые нельзя разделить в натуре и они составляют понятие неделимой вещи.

Ч. 1 ст. 254 ГК РФ допускает раздел общего имущества или выдел из него доли только между участниками совместной собственности, поэтому наследники не могут требовать выдела доли умершего - они не были участниками этой собственности.

В еще действующей части ГК РСФСР 1964 года о наследовании в комментарии к ст. 527 ли 4 указано: « *в состав имущества умершего, переходящего по наследству не входят имущественные права и обязанности, которые носят личный характер* *(... право пользования жилой площадью).»*

Подход К. Ярошенко к возникшей проблеме вообще упраздняет совместную собственность как особый правовой институт.

Процедуру обеспечения нормального хода реализации прав граждан при наследовании общего имущества предстоит определять на федеральном уровне.

Не случайно большинство сделок, которые могут совершать граждане, распоряжаясь находящимися в их собственности жилыми помещениями, отданы под юрисдикцию нотариата.

Нотариат - это орган, на который возложено удостоверение сделок и бесспорных фактов, оформление наследства и определе­ние прав собственности, совершение всех правовых действий, направленных на юридическое закрепление гражданских прав и предупреждение их возможного нарушения в дальнейшем. Нотариат призван обеспечить в соответствии с Конституцией РФ, принимаемых в соответствии с нею законов защиту не только прав, но и законных интересов граждан и юридических лиц.

Вызывает некоторые опасения положение, в связи с введением в действие ч. 2 ГК РФ отменяющее обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Граждане лишатся защиты их прав, проводимой нотариусами в виде правовой экспертизы, включающей проверку принадлежности права собственности, полно­мочий сторон, дееспособности физических и правоспособности юридических лиц, что неминуемо приведет к увеличению судебных споров, а в худшем случае и к увеличению преступности. Кроме того, отсутствие обязательного нотариального удостоверения сделок может негативно сказаться на международном авторитете Российской Федерации, поскольку с 1995 года Россия является членом Международного союза Латинского нотариата, одним из ос­новных принципов законодательства стран его участниц является обяза­тельность нотариального закрепления сделок.

Эта заложенная в закон норма, еще бездействуя, предпола­гает возникновение непоправимых правовых ошибок и проблем на будущее, поэтому хочется такого регулирования нашего права, чтобы не было обидно за общество в целом и за высокое профес­сиональное звание «юрист».

**Заключение**

Суммируя изложенное, можно сделать главный вывод, что сте­пень научного подхода к исследованию проблем, возникших в процессе приватизации жилья и возникающих в процессе реализации гражданских прав по распоряжению собственностью, явно недостаточна. Целостная научная концепция, охватывающая основные аспекты затронутых в работе проблем, отсутствует. Позиции ученых по отдельным вопросам носят крайне противоречивый характер.

Процесс приватизации жилищных фондов продиктован политикой нашего государства, и это стало поистине немаловажным со­бытием для наших граждан.

Впервые в русской истории смена собственности произошла не с оружием в руках, а путем принятия закона, разработчики которого вооружалась авторучками, профессионализмом и перспек­тивой создания цивилизованного общества, с развитой системой свободной, независимой от административной власти частной соб­ственности.

Пять лет прошло с первой попытки передела государственной собственности жилищной сферы в частную, и уже можно отметить два ее несомненных достоинства:

1. главное, что переход государственного жилищного фонда в частный осуществлен на практике;
2. происходит свободная купля-продажа приватизированного жилья, что создает насыщение рынка.

Это дает возможность видеть не только реальное утвержде­ние частной собственности, но и необходимость объективного анализа процесса формирования собственности.

1991 год характеризуется как старт жилищной реформы в отношении собственности (принятие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»)

1992 год - пробный шаг на зыбкую почву приватизации ( Закон РСФСР « Об основах Федеральной Жилищной политики»).

1993 год - подкорректированный закон интенсивно прокла­дывает прямую дорогу в рынок жилья. Пик приватизации (смотри приложение).

1994 год - обнаружены промахи и неурегулированность законных прав определенной категории лиц. Опять корректировка и результат - внесение необходимых изменений и дополнений от 20.07.1994 г

1995 - 1996 годы - пройдено больше половины пути - в г. Орле приватизировано 51% жилых помещений, подлежащих приватизации (см. приложение)

Но при всех достоинствах приватизации жилищного фонда, существуют нюансы, которые заставляют задуматься и искать пути их разрешения.

Определенная категория граждан, потенциальных собственников, руководствуясь принципом «поживем - увидим», скорее всего не торопится приобретать квартиру в собственность, и, может быть, окажется права, если в дальнейшем сохранится привилегированное положение нанимателей квартир в домах муниципального фонда по обслуживанию за счет средств бюджета. Однако в мире нет ничего постоянного, поэтому, принимая решение о статусе своего жилища, каждый будет руководствоваться в первую очередь «рыночными» соображениями

Проблемы могут возникнуть, если в муниципальном доме будет приватизирована лишь часть квартир, и встанет вопрос об ответственности за эксплуатацию инженерного оборудования и мест общего пользования - выделить доли собственности каждому из общего имущества невозможно, а неопределенная ответствен­ность может провести к разрушению дома.

Многие дома подлежат капитальному ремонту, а средств в бюджете, на его проведение нет. Продать эти дома и переселить из них жителей также невозможно (сокращение государственного жилищного строительства)

А если предположить, что очень давно выработали свой срок эксплуатации так называемые «хрущевки» и начнут развали­ваться - нетрудно представить целую армию населения без крыши над головой. И в такой критической ситуации государство будет вынуждено прибегнуть к старому испытанному способу- подселить этих людей в сохранившиеся квартиры, превратив их в коммуналки.

При подобном развитии событий у собственника гораздо боль­ше правовых оснований для сохранения своей квартиры в неприкосновенности.

Проблемы могут возникнуть и в том случае, если весь дом перейдет в собственность граждан. Одинаковых людей не бывает, одни захотят нормально содержать жилье, другие не захотят, третьи просто не могут - в результате конфликты, беспорядки, судебные споры.

Категория пьющих собственников уже осуществляет и будет осуществлять свое право собственности в сиюминутных интересах, а как следствие возможен неуправляемы процесс скупки жилья для его использования в целях спекуляции и наживы, увеличение числа бездомных, что, в свою очередь, породит еще одну проблему - создания ночлежек для лиц, лишившихся жилья, и усугубит криминальную обстановку.

При всех недостатках, предполагаемых проблемах все-таки приватизация жилищного фонда в России уже внедрена в практику, и только после окончательного формирования рынка собственников жилья можно будет делать выводы о действительных позитивных или негативных сторонах этого процесса. Трудно спорить с тем, что действующее законодательство в сфере жилищных преобразо­ваний породило многочисленные проблемы, но они связаны как с объективными причинами, так и с просчетами авторов законопрое­ктов и лицами, их утверждающих.

Для решения всех затронутых проблем, не получивших законодательного регулирования, необходимо согласиться с мнением большого количества специалистов о проведении глубокого все­стороннего анализа действующего законодательства, и не только в одной какой-то его сфере, и корректировать нормы закона, чтобы в максимальной степени избегать их несогласованности, невзаимодействия и противоречивости. Девизом такой работы дол­жен быть только высокий профессионализм.

**Использованная литература и источники**

***Источники***

1. Конституция Российской Федерации 1993 года
2. Гражданский Кодекс РСФСР 1964 года
3. Жилищный Кодекс РСФСР 1983 года
4. Семейный Кодекс Российской Федерации 1995 года
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации часть 1 1994 года
6. Гражданский Кодекс Российской Федерации часть 2 1995 года
7. Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 04.07.1991 г с изменениями и дополнениями от 23.12.1992 г. и от 20.07.1994 г.
8. Закон « Об основах федеральной жилищной политики» 1992 года
9. Указ Президента Российской Федерации от 10.06.1994 г. «О жилищных кредитах»
10. Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 01.06.1962 г. «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве»
11. Постановление Совета Министров РСФСР от 09.07.1959 года «О жилищно-строительных коллективах индивидуальных заст­ройщиков»
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.01.1992 г. № 34 По вопросам регулирования жилищных право­отношений
13. Постановление Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 22.09.1993 г. № 935 с изменениями от 22.04.1994 г. «О переходе на новую систему оплаты жилья»
14. Постановление № 8 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.08.1993г. в редакции от 21.12.1993 г. за № 11 «0 некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ, 1993 г., № 11
15. Обзор судебной практики «О некоторых вопросах, возникших при рассмотрении судами дел, связанных с приватизацией гражданами жилых помещений» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994 г. № 2
16. Конвенция о правах ребенка от 20.11.1989 г. принята Генеральной Ассамблеей ООН. // Международное право, 1991 г., № 2
17. Введенский Б.А. Большая Советская Энциклопедия, издание второе, Москва, 1949 г., том 36
18. Ожегов С.И. под редакцией Обнорского С.П. Словарь русского языка, издание второе, Москва, 1952 год.
19. Тихомиров М.Ю. Юридическая Энциклопедия, здание третье, Москва, «Юринформцентр», 1995 г.

***Литература***

1. Генкин Д.М. «Право собственности в СССР», Москва, 1961 г., гл. IV
2. Герасимов Н.В. «Совершенствование соцобеспечения семьи, здравоохранения, распределения и оплаты жилья». Минск, 1981 г.
3. Ерошенко А.А. «Личная собственность в гражданском праве» Москва, 1973 г.
4. Егоров Н.Д. «Гражданское право», учебник, часть 2, издательство «ТЕИС», СПб 1996 г. стр. 428-437
5. Зимелева М.В. «Общая собственность в советском гражданском праве» // ученые записки ВИЮН, вып. 2, Москва, 1941 г.
6. Исрафилов И. «Особенности права собственности на квартиру» // Российская юстиция, 1995 г., № 1, стр. 27
7. Исрафилов И. «Право на проживание» //Домашний адвокат, 1996 год, № 23 (125), стр. 12
8. Кротов М.В. «Гражданское право», учебник, часть 1, изд. «ТЕИС», СПб, 1996 год, стр. 193-207
9. Литовкин В.Н. «Комментарий к законодательству Российской Федерации о приватизации жилья», Москва, изд. «Республика», 1993 г.
10. Максимович Л. «Приватизация жилья и охрана прав несовер­шеннолетних» //Российская юстиция, 1994 г., № 12, стр.35
11. Маркова М.Г. «Понятие и содержание права общей собствен­ности» // Очерки по гражданскому праву, Ленинград, 1957 г.
12. Манакова Р.П. «Правоотношение общей долевой собственности граждан», Томск, 1977 г.
13. Мисник Н.Н. «Правовая природа общей собственности» // Правоведение, 1993 г. № 2, стр. 24-34
14. Новый гражданский Кодекс Российской Федерации, комментарии части 2, изд. «Феникс», Ростов-на-Дону (без авторов)
15. Радыгин «Реформа собственности в России», Москва, издательство «Республика», 1994 г.
16. Раппопорт Л. «О приватизации комнат в коммунальных квар­тирах». // Российская юстиция, 1996 г., № 3, стр. 23
17. Сауль С. «Как приватизировать коммунальную квартиру». // Российская юстиция, 1996 г., № 1, стр. 24
18. Сулейменов М. «Договор в народном хозяйстве», Вопросы общей теории, Алма-Ата, 1987г., стр. 32
19. Суханов Е.А. «Комментарий части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей», Москва, фонд «Правовая Культура», 1995 г., стр. 429-432
20. Сергеев А.П. «Гражданское право» часть 2, изд. «ТЕИС» СПб, стр. 228-240
21. Толстой Ю.К., там же, стр. 292-337 и 379-387
22. Шалягина Н. «Собственность долевая или совместная? Выбирай­те». // Домашний адвокат, 1993 г., № 20
23. Ярошенко К.Б. «Если квартира передается в наследство» // Экономическая газета, 1995 г., № 2 стр. 3
24. Яковлев В.Ф. «Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений», Свердловск, 1972 г.

1. *Российская Юстиция, 1996 год, № 5, стр. 3* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Гражданское право, часть I, учебник под редакцией Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева, издание «ТЕИС», СПб 1996 г.* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Герасимов Н.В. «Совершенствование соцобеспечения семьи, здравоохранения, распределения и оплаты жилья», Минск, 1981 год, стр. 107* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Постановление № 8 Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 г. в редакции от 21.12.1993 г. № 11 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» Бюллетень Верховного суда РФ 1993 год, № 11.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *В.Н. Литовкин «Комментарий к законодательству Российской Федерации о приватизации жилья», Москва, Республика, 1993 год, стр. 18.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *«Российская газета», 1993 год, 21 мая.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *С. Сауль «Как приватизировать коммунальную квартиру», Российская юстиция, 1996 год, № 1, стр. 24.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Раппопорт Л. «О приватизации комнат в коммунальных квартирах», «Российская юстиция», 1996 год, № 3, стр. 23.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *С. Сауль «Как приватизировать коммунальную квартиру», «Российская юстиция», 1996 год, № 1, стр. 24.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Ожегов С.И. «Словарь русского языка», Москва, 1952 год, стр. 120.* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Советский журнал «Международное право», 1991 год, № 2.* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1992 год, № 5, стр. 11.* [↑](#footnote-ref-12)
13. *Ожегов С.И. «Словарь русского языка», Москва, 1952 год, стр. 683.* [↑](#footnote-ref-13)
14. *Тихомиров М.Ю. «Юридическая энциклопедия», изд. третье, Москва, «Юринформцентр», 1995 год, стр. 266.* [↑](#footnote-ref-14)
15. *Гражданское право, учебник под редакцией Сергеева А.П. и Толстого Ю.К., ч. 1, СПб, 1996 год, стр. 293.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *Тихомиров М.Ю. «Юридическая энциклопедия», изд. третье, Москва, «Юринформцентр», 1995 год, стр. 43* [↑](#footnote-ref-16)
17. *Тихомиров М.Ю. «Юридическая энциклопедия», изд. третье, Москва, «Юринформцентр», 1995 год, стр. 215* [↑](#footnote-ref-17)
18. *Гражданское право, учебник под редакцией Сергеева А.П. и Толстого Ю.К., ч. 1, СПб, 1996 год.* [↑](#footnote-ref-18)
19. *Е. Чефранова «Правовое регулирование имущества супругов», «Российская юстиция», 1996 год, № 7, стр. 35.* [↑](#footnote-ref-19)
20. *Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР по гражданским делам, изд. второе, Москва, 1995 год, стр. 203.* [↑](#footnote-ref-20)
21. *Российская юстиция, 1995 год, № 1 стр. 27.* [↑](#footnote-ref-21)
22. *И. Исрафилов «Право на проживание», «Домашний адвокат», № 23 (125), 1996 год, стр. 12.* [↑](#footnote-ref-22)
23. *Большая Советская Энциклопедия под редакцией Б.А. Введенского, издание второе, 1949 год, том 36, стр. 365.* [↑](#footnote-ref-23)
24. *Словарь русского языка, составитель Ожегов С.И. под общей ре­дакцией Обнорского С.П., Москва, 1952 год, стр. 623.* [↑](#footnote-ref-24)
25. *Ярошенко К. «Если квартира передается в наследство…», «Экономическая газета», 1995 год, январь № 1, стр. 3.* [↑](#footnote-ref-25)
26. *«Домашний адвокат», 1995 год, № 20, стр. 11.* [↑](#footnote-ref-26)