**Уральская академия**

**Государственной службы**

Удмуртский институт государственной и

Муниципальной службы

Курсовая работа

По гражданскому праву РФ

Тема: Приватизация жилых помещений в государственном и муниципальном жилом фонде.

Слушатель: Иванов Сергей

Александрович

Факультет: Юриспруденция

Специальность: 0211 Правоведение

Курс:3

Группа: П-43

# Содержание

1.Введение 3

2.Приватизация жилья в государственном и муниципальном жилом фонде. 4

3.Приватизация жилья в ЖСК, коммунальных квартир и служебных жилых помещений. 12

4.Приватизация колхозного жилья. 15

5.Порядок приватизации жилых помещений. 16

6.Анализ судебной практики. 18

7.Заключение. 28

8.Список литературы. 30

***1.Введение***

“Одним из действенных преобразований в жилищной сфере, способствующим созданию широких слоев собственников жилья, является приватизация. Основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории Российской Федерации определены в соответствующем законе. Закон определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Целью таких преобразований является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшение использования и сохранности жилищного фонда. Вступление в права собственности на жилье через приватизацию дает гражданам возможность получать от государства практически бесплатно реальную недвижимость, столь высоко оцениваемую на рынке жилья”[[1]](#footnote-1).

2.Приватизация жилья в государственном и муниципальном жилом фонде.

“Приватизация жилья - 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.

Граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов 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 родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

“Федеральным законом от 11 августа 1994г. №26 – ФЗ “О внесении изменений и дополнений в Закон РФ “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” в некоторые статьи закона были внесены существенные поправки, касающиеся правового положения несовершеннолетних. В первоначальной редакции для приватизации жилого помещения необходимо было получить согласие только совершеннолетних членов семьи, совместно проживающих с нанимателем.

Со вступлением в силу ФЗ “О внесении изменений и дополнений в Закон РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ” к этому условию добавилось требование о получении согласия также несовершеннолетних членов семьи, достигших 15 лет. Необходимо отметить, что появление такой нормы являлось лишь закреплением в законе разъяснения, содержащегося в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993г. №8 “О некоторых вопросах применения судами Закона РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ”: в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения несовершеннолетние наравне с совершеннолетними пользователями вправе участвовать в установлении общей собственности на это помещение.

Такой вывод можно сделать исходя из содержания ч.1 ст.53 Жилищного кодекса РСФСР, где сказано, что “члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения”, - иными словами, права совершеннолетних и несовершеннолетних пользователей государственным и муниципальным жильем на приватизацию занимаемого помещения равны.

Следовательно, при приватизации жилья необходимо получить согласие детей, как достигших, так и не достигших 15 лет – только при этом от имени несовершеннолетнего будет действовать его законный представитель (родитель, опекун, попечитель).

Статья 7 Закона была дополнена частью второй, предусматривающей обязательное включение в договор передачи жилого помещения несовершеннолетних, имеющих право пользования данным жилым помещением и проживающих совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, а также несовершеннолетних, проживающих отдельно от указанных лиц, но не утративших право пользования жилым помещением.

Отсутствие в законе прямого указания на необходимость получения согласия несовершеннолетних на приватизацию и обязательное включение их в договор передачи в период между принятием Закона о приватизации и внесением в него изменений породило на практике немало злоупотреблений – заключались договоры без включения в число собственников несовершеннолетних, что существенно ущемляло их права

Пленум Верховного суда РФ в своем постановлении от 24 августа 1993г. разъяснил, что согласно Кодексу о браке и семье РСФСР 1969г. опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать сделки, выходящие за пределы бытовых, в частности, касающихся отказа от принадлежащих подопечному прав, а попечитель – давать согласие на совершение таких сделок, поэтому отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями только при наличии разрешения указанных органов. Следовательно, на заключение договора передачи без внесения несовершеннолетних в число собственников необходимо было получать согласие органов опеки и попечительства, что часто не выполнялось жилищными органами”.[[2]](#footnote-2)

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир.

“В соответствии с Законом РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ” жилые помещения передаются в общую собственность (совместную или долевую), либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе и несовершеннолетних.

Таким образом, если квартира переходит в собственность двух или более лиц, необходимо определить, на каком праве они будут владеть квартирой: на праве долевой собственности или на праве совместной собственности, и отразить это в договоре передачи квартиры (договоре приватизации). Чтобы правильно сделать выбор, следует знать, чем отличается долевая собственность от совместной.

Если квартира поступает в долевую собственность двух или более лиц, в договоре следует определить долю каждого участника долевой собственности. Доля определяется в виде простой (1/3) или десятичной (0,5) дроби. Если доли участников не определены в договоре приватизации, то в силу требований закона они считаются равными. Владение и пользование квартирой, находящейся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников, а если согласие не достигнуто – в порядке, устанавливаемом судом. Это положение закона означает, что участники долевой собственности устанавливают сами, кто из них какой комнатой пользуется, кто и в каком размере несет расходы по содержанию квартиры, ее ремонту. Если они не достигают согласия по всем вопросам, то порядок владения и пользования квартирой может установить суд. А вот распоряжаться квартирой, например продать ее, сдать в аренду, в коммерческий найм, можно только по соглашению всех участников долевой собственности.

Нельзя путать распоряжение квартирой и распоряжение долей в праве на эту квартиру. В отличие от распоряжения квартирой распоряжение долей в праве на квартиру производится участником долевой собственности самостоятельно, он может по своему усмотрению продать, подарить, завещать свою долю в праве на квартиру или распорядиться ею другим образом. При продаже доли в праве или ином возмездном отчуждении другие участники долевой собственности имеют лишь право преимущественной покупки этой доли. Кроме того, участник долевой собственности вправе потребовать выдела своей доли из общего имущества, например, в виде комнаты, если такой выдел возможен без несоразмерного ущерба имуществу.

При заключении договора приватизации граждане часто отдают предпочтение совместной собственности, поскольку, на их взгляд, совместная собственность имеет более понятный и удобный правовой режим.

Участники совместной собственности сообща владеют и пользуются квартирой. Распоряжение ею осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению квартирой. Иными словами, любой из участников совместной собственности может ее продать, при этом ему не требуется доказывать покупателю, нотариусу или органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, что другие участники тоже согласны на сделку, так как наличие их согласия предполагается в силу закона.

Для имущества, находящегося в совместной собственности супругов, законодатель установил специальное правило, согласно которому супруг, осуществляющий продажу или иное отчуждение недвижимого имущества, находящегося в совместной собственности, должен представить покупателю, нотариусу, органу, осуществляющему государственную регистрацию, нотариально удостоверенное согласие другого супруга на сделку, без которого сделка не будет нотариально удостоверена и зарегистрирована. В отношении же совместной собственности, возникающей при приватизации, такое правило не установлено, механизм защиты прав участников совместной собственности отсутствует.

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены только после определения доли каждого участника в праве на общее имущество, т.е. только после установления долевой собственности. Без установления доли участник совместной собственности не может оставить завещание, не может подарить или продать свою долю. Установление размера доли каждого – это предмет соглашения участников и, как показывает практика, зачастую предмет спора, который может быть разрешен только в суде.

В настоящее время из-за отсутствия четкого законодательного регулирования режима совместной собственности сложилась такая судебная и нотариальная практика: в случае смерти хотя бы одного из участников совместная собственность на имущество прекращается и возникает долевая собственность. Оставшиеся в живых совместные собственники и наследники умершего подписывают соглашение, в котором устанавливают доли участников совместной собственности, в том числе и долю умершего. Затем доля умершего наследуется по закону на общих основаниях. Что это означает? Наследниками умершего являются супруг(а), дети, в том числе от первого брака, родители – все они имеют право наследования доли в праве собственности на квартиру. Соответственно, квартира поступает в долевую собственность не только участников, приватизировавших ее в совместную собственность, но и наследников по закону. Если умерший участник совместной собственности не имеет наследников по закону, его доля отходит в собственность государства. Наиболее часто такая ситуация складывается, когда в приватизации квартиры, помимо членов семьи, связанных близким родством, не имеющих наследников по закону, принимал участие дальний родственник. К сожалению, в дальнейшем доля, отошедшая к государству, подлежит денежному выкупу. Этого можно избежать, если квартира была приватизирована в долевую собственность и участник долевой собственности при жизни выразил свою долю в завещании”.[[3]](#footnote-3)

Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется:

соответствующим Советом народных депутатов или его исполнительным органом;

предприятием, за которым закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения;

учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд.

Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность.

В договоре 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 несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Должностные лица, виновные в нарушении требований части первой настоящей статьи, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилья он вправе обратиться в суд.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или в оперативном управлении учреждений, должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены), иных юридических лиц либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья.

Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляются 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.

За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями).

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляется жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими этот дом до начала приватизации, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.

Собственники жилых помещений участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме. Нарушение правил эксплуатации приватизированных жилых помещений, инженерного оборудования, коммуникаций и придомовой территории влечет ответственность в установленном порядке”.[[4]](#footnote-4)

3.Приватизация жилья в ЖСК.

“Между возникновением и оформлением в собственность государственного, муниципального или ведомственного жилья и жилья в домах ЖСК имеются существенные различия. Приватизация муниципального и ведомственного жилья осуществляется по Закону о приватизации жилищного фонда в РФ. Согласно этому закону занимаемые гражданами помещения государственного и муниципального жилищного фонда, включая ведомственный фонд, бесплатно и на добровольной основе передаются им в собственность. Это означает, что граждане, занимающие жилые помещения по договору найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность - совместную или долевую.

Право на приобретение жилого помещения в собственность имеют все члены семьи, в том числе и несовершеннолетние. Если кто-то из членов семьи не хочет становиться собственником, он может отказаться от причитающейся ему доли, сохраняя при этом право пожизненного проживания на данной площади.

Совершенно иначе возникает и оформляется право собственности на квартиру в ЖСК. Регулируется эта процедура другим нормативным актом- Законом О собственности в РСФСР, принятом 24декабря 1990г. Согласно ст.13 данного Закона, член жилищно-строительного или жилищного кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, предоставленную ему в пользование, приобретает право собственности на эту квартиру. Таким образом, возникновение права собственности на квартиру в ЖСК не зависит от желания или нежелания члена ЖСК или его семьи, оно предопределено уже фактом вступления в ЖСК.

При этом не важно, кто из членов семьи и когда вносил деньги в уплату пая на счет ЖСК, собственником становится только тот, кто является членом ЖСК. Другие члены семьи, если они там прописаны, имеют право пожизненного проживания на этой площади.

Тот факт, что собственником является только один из членов семьи, часто вызывает тревогу у остальных проживающих в квартире, их беспокоит, может ли он продать ее без их согласия и каковы их права в этом случае. Прежде всего необходимо знать, что продажа квартиры ЖСК без согласия супруга вообще не допускается, и что члены семьи сохраняют право пожизненного проживания на площади, где они прописаны, даже в случае ее продажи.

Продавец квартиры обязан предупредить покупателя о правах третьих лиц на проживание в ней. Согласие супруга на продажу квартиры и осведомленность покупателя о правах третьих лиц обязан проконтролировать нотариус при удостоверении сделки. Поскольку все имущество супругов, приобретенное ими в период брака (за исключением унаследованного или полученного в дар одним из них), в соответствии с действующим законодательством является общим, совместно нажитым имуществом, то супруги могут нотариально оформить свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов.

Относительно квартиры такое свидетельство нужно зарегистрировать в организации, занимающейся в данном городе оформлением документов на собственность ЖСК. В Москве это департамент муниципального жилья, в других городах – как правило Бюро технической инвентаризации. Если у супругов возникает спор о праве на квартиру, то такой спор может быть решен судом”.[[5]](#footnote-5)

“Собственники жилого фонда, в соответствии с частью 2 статьи 4 Закона о приватизации жилого фонда в РСФСР или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, и учреждения , в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир.

Следовательно, для приватизации служебных жилых помещений гражданами, в них проживающими, необходимо получить согласие предприятия, учреждения, органа местного самоуправления, на чьем балансе находится служебное помещение”.[[6]](#footnote-6)

“О возможности приватизации коммунальной квартиры в целом (т.е. одновременно всех жилых помещений, находящихся в квартире) и в юридической практике и в литературе существует единое мнение: при определенных в Законе РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ” условиях приватизация коммунальной квартиры возможна.

Что же касается возможности приватизации отдельных (т.е. не всех одновременно) жилых помещений, находящихся в коммунальной квартире, то здесь мнения исследователей диаметрально расходятся. Сторонники первой точки зрения считают возможной приватизацию отдельных жилых помещений, находящихся в данной коммунальной квартире.

Сторонники второй, диаметрально противоположной, точки зрения без объяснения мотивов считают, что не подлежат приватизации отдельные жилые помещения, находящиеся в коммунальных квартирах. Приватизироваться может квартира в целом при волеизъявлении всех нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире с согласия членов их семей на приватизацию занимаемых ими комнат”.[[7]](#footnote-7)

«Конституционный суд РФ постановил: “Признать статью 4 Закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в РФ” в части, ограничивающей приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, не соответствующей Конституции РФ, ее статьям 19(части 1 и 2), 46(части 1и 2) и 55(часть 3)”.[[8]](#footnote-8)

4.Приватизация колхозного жилья.

“Жилищный фонд колхозов не относится к категории государственного и муниципального жилищного фонда, на который распространяется Закон “О приватизации жилищного фонда в РФ”. Жилье колхоза - это собственность общественной организации, и колхоз или акционерное общество, созданное на его базе, вправе владеть, пользоваться и распоряжаться этим жильем по своему усмотрению.

Поскольку жилье колхозов является общественной собственностью, приватизировать колхозную квартиру можно только с согласия правления колхоза, в порядке, установленном общим собранием колхозников, а если на базе колхоза создано акционерное общество, то в порядке, установленном общим собранием акционеров.

5.Порядок приватизации жилых помещений.

Заявления о приватизации жилья подаются в хозрасчетные бюро районных администраций для муниципального жилья и на предприятия или учреждения. Гражданин, желающий приватизировать жилье, обязан предоставить следующие документы:

-заявление на приватизацию жилья;

-ордер или договор найма;

-справку с места жительства о составе семьи;

-справку о приватизации при перемене места жительства после 01.08.91;

-копии свидетельств о рождении несовершеннолетних членов семьи;

-при необходимости справку органов опеки и попечительства, разрешающих исключить несовершеннолетних детей из процесса приватизации;

-документы, свидетельствующие о согласии совершеннолетних и несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет на приватизацию жилого помещения;

-выкопировку приватизируемой квартиры.

Справку о составе семьи гражданин получает в ЖЭУ. При необходимости получить справку органов опеки и попечительства о возможности невключения несовершеннолетних членов семьи в число собственников приватизируемого жилого помещения гражданин обращается с заявлением в районный отдел образования по месту жительства.

Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым районной администрацией (главой администрации) либо лицом, уполномоченным, предприятием, учреждением, гражданином, получающим жилое помещение в собственность. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взымается.

В договор 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 несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Приватизируемая квартира может быть оформлена договором передачи квартиры в собственность одного из членов семьи или в общую собственность в различных пропорциях. При этом следует отметить, что в случае приватизации квартиры одним из лиц, проживающих в квартире, он после приватизации жилого помещения может поставить вопрос о выселении других лиц, в ней проживающих, как собственник жилого помещения.

Приватизация жилья в домах государственного и муниципального жилого фонда совершеннолетними гражданами возможна один раз. Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилого жилого фонда после достижения ими совершеннолетия”.[[9]](#footnote-9)

***6. Анализ судебной практики.***

“Следует сказать, что для некоторых российских граждан приватизация оказалась не таким уж благом, и сегодня больше вопросов вызывает не порядок приватизации, а условия “расприватизации”, то есть аннулирования договоров передачи недвижимого имущества – в первую очередь жилья – в собственность граждан. И тому есть свои причины. Во-первых, пострадали престарелые одинокие граждане, которым передавать жилье по наследству некому, ставшие жертвами криминальных структур, желающих под любым предлогом захватить жилье у таких собственников. Вторая, - более многочисленная категория граждан, - это очередники, которым посчастливилось получить жилье за счет государства после приватизации занимаемого ранее.

В переходный период создания рынка жилья для собственников жилых домов и приватизированных квартир, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, сохраняются действующие правила постановки на учет и обеспечения жилыми помещениями. Однако при предоставлении гражданам новой квартиры учитывается ранее приватизированная жилплощадь. Другими словами, норма жилой площади на члена семьи рассчитывается на основе суммарной площади приватизированной и новой квартир. Так, в г. Москве новая жилая площадь по договору социального найма предоставляется согласно Положению о порядке постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилья в городе Москве, утвержденному постановлением Московской городской Думы от 24 декабря 1977г. № 95, исходя из размера общей площади, приходящейся на каждого члена семьи, то есть 18 кв.м. Таким образом, гражданам придется делать выбор: либо они сохраняют приватизированную жилую площадь, но получат менее просторную новую, которую они не имеют права приватизировать, так как вступает в силу принцип одноразовости приватизации жилой площади в отношении совершеннолетних граждан, закрепленный ст.11 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», либо они получают новое, более просторное жилье, но прежнюю квартиру сдают государству. Формальное основание тому содержится в п.15 Примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, который предоставляет возможность гражданам, переезжающим в другое жилое помещение и заселяющимся по договору найма или аренды, приватизировать его при условии расторжения договора передачи в собственность ( в порядке приватизации) ранее занимаемого помещения. Однако Закон о приватизации жилищного фонда не регулирует отношения по основаниям и порядку расторжения данного договора, поэтому на практике такая процедура изначально не может быть юридически безупречной.

К сказанному нужно добавить, что для многих граждан мотивом для расторжения договора приватизации жилого помещения может быть не только желание получить более просторную жилую площадь в государственном или муниципальном фонде и впоследствии ее приватизировать, но и материальная несостоятельность иметь жилое помещение на праве собственности.

Практика показывает, что судами рассматривается значительное количество дел по искам о расторжении договора приватизации. Суды зачастую испытывают трудности при вынесении решения по данному вопросу. Как сказано выше, возможность «расприватизации» до сих пор прямо не предусмотрена Законом, поэтому она может производиться на общих основаниях согласно действующему гражданскому законодательству. Так, исходя из ст.450 ГК РФ, закрепившей общее правило расторжения договора по соглашению сторон, для расторжения договора приватизации необходимо согласие соответствующего органа, передавшего квартиру в собственность. В противном случае необходимы весьма веские основания для расторжения договора по требованию одной из сторон ( ч.2 ст. 450 ГК РФ) в судебном порядке с соблюдением требований в ч.2 ст. 452 ГК РФ.

Приведем пример удовлетворения иска о расторжении договора приватизации. Решением Перовского районного народного суда г. Москвы от 14 мая 1993 года удовлетворен иск Бакалдиных к АО»Мосприватизация» о расторжении договора передачи квартиры в собственность. Суд в решении указал следующее. В настоящее время истцам предоставлена новая квартира. Согласно ст.11 Закона о приватизации жилищного фонда каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз. В связи с этим положением истцы лишились бы возможности приватизировать квартиру по новому месту жительства. При таких обстоятельствах суд счел возможным удовлетворить исковые требования и расторгнуть договор передачи квартиры в собственность.

Нетрудно заметить, что у Перовского районного суда не было прямых оснований для удовлетворения иска о расторжении договора передачи квартиры, предусмотренных законодательством. Законом о приватизации данный вопрос не урегулирован.

В Закон необходимо ввести четкое положение о повторной приватизации вновь полученного жилого помещения при улучшении жилищных условий при условии расторжения предыдущего договора и предусмотреть возможность расторжения договора о приватизации по требованию гражданина как одной из сторон договора.

К сказанному следует добавить, что согласно п.20 Положения о порядке и условиях передачи государственного и муниципального жилищного фонда в собственность граждан в г. Москве владельцам приватизированных квартир разрешается расторгать договор о передаче жилого помещения с городской администрацией ведомственного и общественного фонда по письменному заявлению всех совершеннолетних лиц, проживающих в приватизированной квартире. Администрация обязана рассмотреть такое заявление в месячный срок. В случае отказа администрации от расторжения договора граждане имеют право обратиться в суд.

Гражданин, желающий «расприватизировать» занимаемое им жилье и являющийся очередником на улучшение жилищных условий, может воспользоваться статьей 17 Закона о приватизации, которая оговаривает порядок выкупа местными органами власти у граждан жилой площади, принадлежавшей им на праве собственности. В таком случае за гражданами не должно сохраняться право на повторную бесплатную приватизацию: продавая свое жилье городу, они таким образом распоряжаются жилым помещением.

Органы местной власти с целью более рационального перераспределения выкупленного жилья у граждан могут его продать, предоставить лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий для использования по договору найма или аренды жилого помещения. При этом новые жильцы могут впоследствии приватизировать занимаемую ими площадь.

Следует сказать, что выкуп жилых помещений у граждан получил распространение во многих городах России. Так, в г. Екатеринбурге городская администрация приобрела значительное количество квартир и предоставила их лицам, проживающим в аварийных домах, многодетным семьям, участникам Великой Отечественной войны.

Однако представляется логичным сохранение права вторичной приватизации при улучшении жилищных условий в случае добровольной безвозмездной передачи гражданином жилого помещения местной администрации.

Иногда приватизированные жилые помещения в результате принятия нормативных актов идут под снос. Необходимость сноса жилого дома, в котором расположено приватизированное помещение, может быть вызвана отводом земельного участка для государственных, муниципальных или общественных нужд.

Если изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов (по аукционной цене) на основании ст. 239 ГКРФ. При этом собственнику должно быть предоставлено равноценное имущество или возмещены в полном объеме убытки, причиненные прекращением права собственности, включая и упущенную выгоду.

Аналогично, в концептуальном смысле, должен решаться вопрос и при сносе дома ввиду непригодности для проживания. Эта причина может быть обусловлена влиянием времени, природных условий, постепенным износом дома. Указанные общие правила Гражданского кодекса конкретизируются в ст.137 – ЖК РСФСР. Особую значимость положения жилищного законодательства приобретают в случае, если сносимая жилая площадь у собственника единственная. Бесспорно, что в таком случае взамен должно быть предоставлено не худшее по качественным характеристикам жилье на праве собственности.

Представляется, что законодательство о приватизации здесь не применимо, - государственные или муниципальные органы должны предоставить жилье гражданам именно в собственность, а не заселять их по договору найма. Аналогичным образом должен решаться вопрос и в случае проведения капитального ремонта в приватизированном жилом помещении и отселении на новое постоянное место жительства.

Определенные трудности возникают у граждан в ситуации, когда в договоре неправильно отражаются характеристики приватизируемого жилого помещения. Сами по себе эти неточности могут и не ставить под сомнение действительность договора приватизации, но, когда возникает необходимость внести в документы исправления и уточнения, неожиданно для собственника могут возникнуть проблемы, причем достаточно серьезные.

Так, гражданину Лукину пришлось не только обратиться в суд, но и дойти до надзорной инстанции, чтобы добиться исправления ошибок, допущенных в документах о приватизации. Обращаясь в Киевский районный суд г. Москвы с заявлением о внесении исправлений в договор о приватизации жилья, Лукин указывал, что в договоре неправильно отражены сведения о приватизации жилой площади, отсутствуют данные о наличии в квартире коридора, неверно указан этаж. Лукин неоднократно обращался в Мосжилкомитет, однако ему было отказано в удовлетворении просьбы о внесении соответствующих исправлений в договор.

Судья Киевского народного суда своим определением от 21 января 1993г отказал Лукину в принятии заявления. Это решение поддержало и кассационная инстанция – судебная коллегия по гражданским делам Мосгорсуда – оставив определение судьи без изменения. Мотив отказа был в обоих случаях одинаков – ссылка на то, что вопрос о внесение изменений должен решаться в административном порядке. Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда указала, что в соответствии с Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами исправление ошибок , не меняющих существа удостоверенного или выданного документа, производится нотариусом в административном порядке.

С данным выводом судебных инстанций согласиться нельзя, так как для решения вопроса о внесении изменений в двусторонний договор в нотариальной конторе необходимо присутствие обеих сторон – в данном случае Лукина и представителя Мосжилкомитета.

Заявление гражданина должно было быть принято к рассмотрению в судебном порядке, поскольку он был лишен возможности защитить иным путем свои интересы. К тому же статья 8 Закона о приватизации жилищного фонда закрепляет возможность обращения в суд в случае нарушения прав граждан при решении вопросов приватизации.

Поэтому вполне закономерно Президиум Мосгорсуда своим определением отменил предыдущие судебные решения.

Подобные неточности в договоре можно рассмотреть и как неправильное определение его предмета, который является существенным условием любого договора ( ч.2 п.1 ст.432 ГК РФ). Этот вывод подтверждается и приложением 3 к примерному положению о приватизации, а также ст.554 ( по аналогии), которая требует указания всех характеристик объекта недвижимости ( в нашем случае – в жилищной сфере).

Иначе сделка может быть признана недействительной в силу ст.168 ГК РФ как не соответствующая закону. Административные начала в договоре передачи жилья в собственность видятся в обязанности местных органов власти в двухмесячный срок со дня подачи заявления гражданином решить вопрос о приватизации жилого помещения. В противном случае виновные должностные лица привлекаются к ответственности в установленном порядке. В судебной практике на первых этапах приватизации таких случаев встречалось немало.

Так, Заводской районный народный суд г. Саратова рассмотрел несколько исковых заявлений о принуждении Метизного акционерного объединения к заключению договора на приватизацию жилых квартир в принадлежащем ему доме. Суд установил, что АО под различными предлогами необоснованно отказывало гражданам в заключении с ними договоров на приватизацию квартир, расположенных в его доме, в то время как закон о приватизации жилищного фонда признает за гражданами право приватизировать ведомственные квартиры.

Доводы ответчика о том, что в связи с приватизацией всего имущественного фонда до окончания этого процесса он не намерен отдельно заниматься приватизацией квартир в домах , которые ему принадлежат, суд признал не соответствующими Закону. Иски граждан были удовлетворены. Такие решения суд вынес, основываясь на ст.4 Закона о приватизации жилищного фонда, в которой перечислены случаи, когда приватизация не допускается.

Акционерное объединение не могло сослаться ни на один из них. Когда остальные жильцы в домах ответчика пожелали приватизировать свои квартиры, им также было отказано. И вскоре в суд поступили десятки подобных заявлений. Суд должен был предотвратить их подачу путем вынесения частного определения в адрес руководства АО.

Некоторые сложности могут возникать и в тех случаях, когда на приватизируемой жилой площади проживает семья из двух и более человек и возникает общая совместная или общая долевая собственность. Последняя по своей сути требует четкого определения долей участников в праве на общее имущество. Такие доли могут быть указаны в договоре приватизации.

При отсутствии указаний о долях они предполагаются равными (п.1 ст.245 ГК). Такая презумпция дает возможность участникам отношений собственности на жилое помещение не определять конкретно свои доли в праве на общее имущество, что будет означать их равенство, то есть разделение жилплощади по количеству участников.

Необходимо отметить, что доля каждого из участников в общей собственности на приватизированную квартиру выражается арифметически. Эта доля может не совпадать с размером площади, которой реально пользуется собственник и члены его семьи в квартире, находящейся в общей долевой собственности.

Однако собственники могут составить нотариально удостоверенный договор о пользовании конкретными жилыми помещениями квартиры, если они не совпадают с принадлежащими им долями. Предполагается, что выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли в натуре допустим, если имеется техническая возможность передать ему изолированное помещение, а также часть подсобных помещений, устроить отдельный вход. При отсутствии такой возможности и в случае спора между собственниками суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Так, решением Первомайского районного народного суда г. Москвы от 4марта 1993г. удовлетворен иск Федорченко к Троицким о выделении доли из общей долевой собственности. Стороны имели в собственности в равных долях трехкомнатную квартиру. Федорченко обратился в суд с иском к бывшей жене и сыну о выделе его доли в виде комнаты и третьей части в общей площади (подсобных помещений), указывая на то, что ответчики не желают заниматься обменом.

В постановлении Президиума Московского городского суда по данному делу указывалось следующее. В соответствии со ст. 121 ГК РСФСР каждый из участников общей долевой собственности вправе требовать выдела доли из общего имущества. Если соглашение о способе выдела не достигнуто, то по иску любого участника имущество делится в натуре, поскольку это возможно без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению, в противном случае выделяющийся собственник получает денежную компенсацию. Квартира, находившаяся в общей долевой собственности сторон, имела три жилых комнаты размером 12,5+9,2+18,4 кв.м. При рассмотрении суд исходил из того, что доля истца в жилой площади составляет 13,2 кв.м, а поскольку жилой площади, точно соответствующей доле истца, в квартире нет, суд пришел к выводу о возможности выдела истцу комнаты размером 12,5 кв.м без выплаты денежной компенсации, так как истец на этом не настаивал.

Наряду с требованием о выделе комнаты, истцом было заявлено и требование об определении его доли в общей долевой собственности на подсобные помещения в размере одной третьей части. В мотивировочной части решения суд указал на невозможность удовлетворения этого требования.

Таким образом, народный суд фактически разделил жилую площадь, находящуюся в собственности сторон, оставил в общей собственности места общего пользования. Однако суд не учел, что такой раздел возможен только без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению жилища. Квартиры в домах городского типа проектируются с учетом заселения одной семьей, поэтому в результате раздела жилой площади, принадлежащей сторонам на праве собственности, существенно утрачивается ценность квартиры.

На практике немало проблем приносят сделки, связанные с приватизированными квартирами, принадлежащими нескольким гражданам на праве общей собственности. Продажа одним из участников общей долевой собственности своей доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные сособственники откажутся от права преимущественной покупки либо не осуществят это право в течение месяца.

Продавец доли общей собственности обязан известить в письменной форме остальных участников о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий. При продаже с нарушением права преимущественной покупки любой другой участник общей долевой собственности в течение трех месяцев имеет право требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя, что означает обязанность уплаты им покупной цены и выполнения других условий сделки, заключенной отчуждателем.

Как показывает практика, при приватизации жилого помещения несколькими гражданами в общую долевую собственность доли каждого из них порой оказываются настолько незначительными, что их невозможно выделить из имеющихся в квартире помещений. Применительно к такому случаю ст.252 ГК РФ законодательно закрепляет возможность выплаты денежной компенсации собственнику без его согласия”.[[10]](#footnote-10)

7. Заключение.

“Посредством приватизации государственного и муниципального жилищного фонда обеспечивается переход к рынку жилья, то есть постепенный переход к платности за жилье, к его зарабатыванию. Что дает приватизация жилищного фонда населению?

Каждый человек впервые получает право на свободный выбор способа удовлетворения своей потребности в жилье. Никогда прежде мы не имели такой возможности. И отдавая значительную часть заработанных средств в общественные фонды потребления, большинство населения по 10-15 лет ждало очереди на получение так называемого “бесплатного” жилья. А в то же время каждый человек за те же 10-15 лет работы почти полностью оплачивает свое жилье теми же взносами в общественные фонды потребления.

Кроме того, становясь собственником дома или квартиры, гражданин или семья получают в собственность недвижимость, стоимость которой с годами увеличивается. В дальнейшем, если будет такая необходимость, эту недвижимость можно продать с выгодой для себя. Например, если пожилой человек остался один в большой квартире, он может продать ее на рынке жилья по рыночной цене, а на вырученные деньги купить меньшую квартиру и дачу или дом в деревне. Иными словами, приобретая в собственность жилье, гражданин практически становится обладателем определенного капитала. Причем, судя по мировому опыту, именно этот вид капитала – недвижимость – является самым надежным.

Приватизация жилья нужна не только населению, но и государству. Она позволит улучшить содержание и использование существующего жилищного фонда. Известно, что состояние муниципального и государственного жилищного фонда все более и более ухудшается. Жилищно-коммунальные службы получают массу жалоб от жителей на протекающие крыши, на выходящие из строя инженерные коммуникации, санитарно-техническое оборудование. Это связано не только с неудовлетворительным материально-техническим обеспечением, но и с серьезными финансовыми проблемами.

Как показала практика, система централизованного финансирования отрасли себя не оправдывает из-за несовершенства контроля за расходованием средств, направленных в централизованном порядке из бюджета на содержание и ремонт жилищного фонда.

Приватизация позволит поднять на более качественный уровень обслуживание и ремонт жилых домов, так как собственник жилья, оплачивая по договору работу жилищно-коммунальных служб, будет требовать и соответствующего качества оказываемых услуг.

Кроме того, у человека, являющегося собственником жилья, появится совершенно иное, чем прежде, отношение к этому жилью. К своему всегда относишься лучше, чем к чужому, - такова наша психология”.[[11]](#footnote-11)

***8.Список литературы.***

1.Жилищный справочник / Москва, 1996г.

2. “Законодательство” №3 1998г.

3. Бюллетень Министерства юстиции РФ, №4/1999г.

4.Закон РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ” от 04.07.1991г.

5. “Домашний адвокат” /1994г №1.

6. В.И. Мамай, С.Н. Еремина. Юридический справочник для населения/ 1996г.

7. “Законность” /1997г.№4

8. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998г.

9. “Хозяйство и право” №12 /1991г.

10. “Адвокат” / 1999г. №8

11. П.Я. Трубников. Право собственности граждан на жилье /Москва 1993г.

12. А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович. Жилищные права. Пользование и собственность. Москва, 1997г.

13. П.И. Седугин. Жилищное право.Москва.1998г.

14. Законность /1999г. №9

15. Человек и закон /1995г. №12

16. Законность /2000г. №4

1. Жилищный справочник / Москва. 1996г. Стр.129 [↑](#footnote-ref-1)
2. Законодательство №3, 1998 стр. 22-23 [↑](#footnote-ref-2)
3. Бюллетень Министерства юстиции РФ, №4 / 1999г.24-25 [↑](#footnote-ref-3)
4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 4 июля 1991г, с изменениями от 01.05.99г. [↑](#footnote-ref-4)
5. Журнал “Домашний адвокат” 1994г. № 1 Стр.11 [↑](#footnote-ref-5)
6. В.И. Мамай, С.Н. Еремина Юридический справочник для населения, 1996г. Стр.257 [↑](#footnote-ref-6)
7. Журнал “Законность” 1997г. №4 Стр.40-41 [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998г. “По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона РФ “О приватизации жилищного фонда в РФ” в связи с запросами Волгоградской Областной думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова. [↑](#footnote-ref-8)
9. В.И. Мамай, С.Н. Еремина Юридический справочник для населения, 1996г. Стр.257-261 [↑](#footnote-ref-9)
10. Адвокат /1999г. №8 стр.47-53 [↑](#footnote-ref-10)
11. Журнал “Хозяйство и право” №12, 1991г. Стр.19-21 [↑](#footnote-ref-11)