

ВОПРОСЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

А. Д. Лынёва, студентка III курса направления «Юриспруденция» Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Научный руководитель: **Е. О. Колоколова**, кандидат философских наук, доцент кафедры частного права Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

В статье исследованы вопросы приватизации гражданами жилых помещений.

Ключевые слова: приватизация, жилое помещение, собственность, бесплатная передача в собственность.

Государственная жилищная политика – это совокупность систематически принимаемых решений и мероприятий с целью удовлетворения потребностей населения в жилье, а реализация государственной жилищной политики является одной из главных задач муниципальных органов власти [5, С.6].

Одним из направлений государственной жилищной политики Российской Федерации является приватизация. В соответствии с законом о приватизации жилищного фонда приватизация жилого помещения представляет собой безвозмездную передачу в общую совместную или общую долевую собственность жилья лицам, которые зарегистрированы на этой жилой площади, при условии, что эти лица не использовали свое право на приватизацию жилья ранее. Приватизация имеет положительные и отрицательные стороны. К положительному несомненно относится то, что наниматель жилого помещения по договору социального найма становится полноправным собственником. После приватизации за собственником закрепляются следующие права: право продать, подарить, обменять, сдать в аренду, передать по наследству приватизированную квартиру; имеет право по

своему усмотрению прописывать либо выписывать любого человека; может обременять жилое помещение любым не запрещенным законом способом, например, получить банковский кредит под залог квартиры.

Основной причиной, почему большинство россиян отказываются от приватизации является то, что они имеют надежду улучшить жилищные условия благодаря государству. У нанимателей квартир в ветхих домах есть шанс получить при расселении дома новые квартиры, но тем не менее дожидаться признания дома аварийным не всегда выгодно. Неизвестно сколько лет может пройти после попадания здания под снос [4, С. 55].

Приватизация осуществляется на основе соблюдения принципов, предусмотренных Законом о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: добровольности - для граждан (ст.1); безвозмездности (ст.11 ч. 1); однократности (за исключением несовершеннолетних граждан, которые вправе участвовать в приватизации жилых помещений, занимаемых по договору найма дважды – до достижения 18 лет в составе семьи); после достижения совершеннолетия – приватизировать предоставленное им жилое помещение (ст.11ч. 2); сохранении у граждан права на приватизацию жилья при переходе государственных или муниципальных предприятий в иную форму собственности или их ликвидации [2].

Объект приватизации конкретно не определяется законом о приватизации, в нем указывается лишь то, что приватизация жилья – это бесплатная передача в собственность граждан РФ занимаемых ими жилых помещений на условиях социального найма (ст. 1, 2). Также в ч. 1 ст. 4 Закона о приватизации имеется перечень жилых помещений, не подлежащих приватизации [2].

Так, делая ссылку на ст. 4 Закона о приватизации жилья, перечень не подлежащих приватизации жилых помещений таков: помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, в служебных жилых помещениях, за исключением жилого фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных. Право

принятия решений о приватизации служебных жилых помещений было предоставлено как собственнику жилищного фонда или уполномоченному им органу, так и предприятию, за которым закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного владения, и учреждению, в оперативное управление которого передан жилищный фонд с согласия [2].

Главным условием приватизации является то, что ей подлежит только изолированное жилое помещение, так как, если обратиться к ч. 2 ст. 62 ЖК РФ нежилое помещение не может быть самостоятельным предметом договора социального найма [1].

Условия и порядок приватизации жилья определены законом о приватизации. Также нужно отметить, что граждане, занимающие жилое помещение по договору социального найма, вправе приобрести его в собственность с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Данное согласие должно быть оформлено в письменной форме, при этом учитываются и временно отсутствующие члены семьи. Жилые помещения приобретаются в общую собственность или в собственность одного из совместно проживающих лиц. Если кто-то из членов семьи дал согласие на приватизацию жилья, но не пожелал стать собственником приватизированного жилого помещения, то он так же будет сохранять за собой право бессрочного пользования данным жилым помещением.

Вопрос приватизации жилых помещений в коммунальных квартирах, которые первоначально входили в перечень не подлежащих приватизации согласно п. 1 ст. 4 Закона о приватизации, был решен Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.11.1998, который признал ст. 4 Закона о приватизации в части, ограничивающей приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (ч. 1 и 2), 46 (ч. 1 и 2) и 55 (ч. 3) [3].

Сделки приватизации заключаются на основе волеизъявления сторон, регулируются нормами гражданского законодательства и не рассматриваются как частные. Порядок совершения таких сделок определяется законами и иными правовыми актами. При этом орган государственной власти или местного самоуправления, действующий от имени публичного собственника, не может отчуждать имущество как частный собственник.

Таким образом, сделки по приватизации характеризуют следующие признаки: переход имущества собственником (или по его решению); отчуждение имущества собственником (или по его решению); особый порядок, установленный законодательством о приватизации.

Оформление договора о передаче жилого помещения из государственной или муниципальной собственности осуществляется в письменной форме. Право собственности на приватизированное жилое помещение возникает только с момента государственной регистрации права.

В настоящее время приватизация продлена до 1 марта 2017года. После указанной даты бесплатная передача жилого помещения из государственной и муниципальной собственности будет прекращена. Однако, как показывает практика, данный срок неоднократно продлевался. Связано это с тем, что государство, передавая жилые помещения в собственность граждан, хочет заинтересовать их в более ответственном отношении уже к своей собственности, и таким образом, повысить уровень содержания и использования жилищного фонда. С другой стороны, состояние муниципального и государственного жилищного фонда в настоящее время находится не в лучшем состоянии, и соответственно, государству экономически выгодно переложить бремя ответственности содержания и ремонта общего имущества на плечи собственников-граждан.

Поэтому каждый гражданин должен самостоятельно решить для себя необходимость участия в приватизации и правовые последствия данных действий.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. 06.07.2016г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч.1. Ст.14.
2. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: федеральный закон [от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012)] // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 43. Ст. 5783.
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. №45. Ст. 5603.
4. Демиденко Д. Е. Особенности реализации прав граждан на приватизацию жилых помещений в РФ // Вестник научных конференций. 2015. № 3. С. 55-56.
5. Колоколова Е.О., Котляров С.Б. Полномочия органов местного самоуправления в реализации государственной жилищной политики Российской Федерации // Черные дыры в Российском законодательстве. 2013. №6. С.6-8.