

Чебукин Степан Сергеевич, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, к.ю.н., доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

АНАЛИЗ ПРИНЦИПОВ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Аннотация. Статья посвящена анализу принципов приватизации жилищного фонда в Российской Федерации как основополагающих начал, определяющих сущность и содержание данного правового института. Рассматривается генезис приватизационных отношений, нормативное закрепление и практическую реализацию таких принципов, как бесплатность передачи жилья, добровольность участия, однократность использования права на приватизацию, всеобщность охвата граждан, а также принцип государственной поддержки приватизации.

Ключевые слова: Приватизация жилищного фонда, принципы приватизации, бесплатность, добровольность, однократность, право на жилище, Конституционный Суд РФ, Закон о приватизации жилищного фонда.

Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации стала одним из наиболее масштабных и значимых социально-правовых преобразований постсоветского периода. Начавшись в 1991 году с принятием Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», этот процесс затронул интересы практически каждой семьи и кардинально изменил структуру жилищного фонда страны. Как отмечают Е.В. Черникова и И.Ю. Синдеева, «участником отношений приватизации, представляющей собой особый способ распоряжения государственным и муниципальным имуществом, при котором происходит отчуждение этого имущества в собственность юридических и физических лиц, стал практически каждый» [1].

В основе правового регулирования приватизационных отношений лежит система принципов - основополагающих начал, определяющих сущность, содержание и направления развития данного института. Эти принципы не только закреплены в законодательстве, но и последовательно развиваются и конкретизируются в правовых позициях Конституционного Суда РФ, а также в научных трудах ведущих учёных-правоведов.

Прежде чем перейти к анализу принципов, необходимо определить само понятие приватизации жилищного фонда. Согласно статье 1 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», под приватизацией жилых помещений понимается «бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений» [2].

Целью Закона, как указано в его преамбуле, является «создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда» [2]. Вступление в права собственности на жилище «дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои



средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем» [2].

Принципы приватизации представляют собой руководящие идеи, которые определяют порядок передачи жилья из публичной собственности в частную. Как обоснованно отмечают Н.В. Свечникова и С.А. Свечникова, «авторы приходят к выводу о необходимости продолжения совершенствования правовых норм, определяющих статус участников приватизации, чьи права могут быть нарушены ввиду пробелов в законодательстве» [3].

Анализ законодательства и доктрины позволяет выделить следующие основные принципы приватизации жилищного фонда в Российской Федерации:

1. Принцип бесплатности;
2. Принцип добровольности;
3. Принцип однократности;
4. Принцип всеобщности (равенства);
5. Принцип государственной поддержки приватизации.

Рассмотрим каждый из этих принципов подробнее.

Принцип бесплатности является одним из ключевых, отличающих приватизацию жилищного фонда от иных способов приобретения права собственности на недвижимость. Как следует из статьи 1 Закона о приватизации, передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется бесплатно. Этот принцип имеет важное социально-экономическое значение. Как отмечается в преамбуле Закона, именно «вступление в права собственности на жилище дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности» [2]. Бесплатность приватизации позволила миллионам российских граждан стать собственниками жилья без значительных единовременных затрат.

Однако принцип бесплатности не следует понимать как абсолютное отсутствие каких-либо расходов. П.В. Макеев указывает, что «нотариального удостоверения договора передачи не требуется, не требуется и его государственной регистрации. Государственной регистрации подлежит только переход права собственности к гражданам» [4]. При этом государственная пошлина за регистрацию права собственности взимается в установленном порядке.

Принцип добровольности закреплён в статье 1 Закона о приватизации, где указано, что передача жилых помещений в собственность осуществляется «на добровольной основе» [2]. Это означает, что никто не может быть принуждён к приватизации занимаемого жилого помещения.

Как справедливо отмечает Н.В. Свечникова, «в статье также уделяется внимание процессу, обратному приватизации, – расприватизации» [3]. Возможность отказа от приватизации и передача приватизированного жилья обратно в государственную или муниципальную собственность (деприватизация) является логическим продолжением принципа добровольности.

Статья 9.1 Закона о приватизации предусматривает, что «граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти... обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами» [2].

На практике принцип добровольности порождает ряд сложных вопросов, связанных с отказом отдельных членов семьи от участия в приватизации. Как отмечают Н.В. Свечникова и С.А. Свечникова, «авторами также проанализирован ряд проблемных аспектов, выявленных в результате изучения правоприменительной практики в сфере приватизации: речь идет о случаях признания недействительным договора передачи жилого помещения в собственность в результате приватизации, а также случаях отказа от участия в приватизации» [3]. Согласно



статье 2 Закона о приватизации, граждане вправе приобрести жилые помещения «в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет» [2]. Лица, отказавшиеся от участия в приватизации, сохраняют право бессрочного пользования приватизированным жилым помещением.

Принцип однократности закреплён в статье 11 Закона о приватизации: «Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз» [2].

Исключение из этого правила предусмотрено для несовершеннолетних, ставших собственниками жилого помещения в порядке приватизации. Такие лица «сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия» [2].

Принцип всеобщности означает, что право на приватизацию имеют все граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения на условиях социального найма. П.В. Макеев в своей работе указывает, что «согласно ст. 1 Закона о приватизации, под приватизацией жилых помещений понимается бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде» [4].

Особого внимания заслуживает вопрос о защите прав несовершеннолетних при приватизации. Статья 2 Закона устанавливает специальные правила: «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» [2].

Как отмечают Н.В. Свечникова и С.А. Свечникова, «авторы также обращаются к проблемам защиты прав несовершеннолетних в процессе приватизации» [3].

Конституционный Суд РФ сыграл ключевую роль в развитии принципа всеобщности, последовательно расширяя сферу действия приватизационного законодательства и признавая неконституционными ограничения на приватизацию отдельных категорий жилых помещений.

Наиболее показательным является дело о приватизации жилых помещений в коммунальных квартирах. КС РФ признал не соответствующими Конституции РФ положения статьи 4 Закона о приватизации, ограничивающие приватизацию комнат в коммунальных квартирах. Как указал Суд, «предоставляемые государственными и муниципальными жилищными органами жилые помещения в коммунальных квартирах и в отдельных квартирах, несмотря на определенные объективные отличия, по сущностным правовым признакам не различаются... Следовательно, применительно к этим жилым помещениям отсутствуют и объективные основания для установления различий в праве на их приватизацию» [6].

КС РФ также указал, что «такой запрет фактически означает законодательное закрепление неравенства прав граждан в зависимости от условий их проживания, что противоречит ст. 19 (части 1 и 2) Конституции РФ, провозглашающей равенство граждан перед законом вне зависимости от каких-либо обстоятельств» [6].

Аналогичным образом КС РФ последовательно расширял возможности приватизации аварийного жилья, служебных жилых помещений и иных категорий жилищного фонда, которые изначально были исключены из сферы действия приватизационного законодательства.

Принцип государственной поддержки приватизации проявляется в создании государством необходимых организационных и правовых условий для реализации гражданами права на приватизацию. Как указано в преамбуле Закона, его «целью является создание условий



для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда» [2].

Статья 8 Закона устанавливает гарантии своевременного рассмотрения заявлений граждан: «Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов». При этом «должностные лица, виновные в нарушении требований... привлекаются к ответственности в установленном порядке», а «в случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд» [2].

Важнейшим проявлением принципа государственной поддержки стало придание приватизации бессрочного характера. С 22 февраля 2017 года бесплатная приватизация жилых помещений является бессрочной. Это решение законодателя, как отмечается в официальных разъяснениях, направлено на обеспечение равных возможностей для всех граждан на реализацию права на приватизацию.

Как подчёркивают Е.В. Черникова и И.Ю. Синдеева, «законность сделки приватизации жилого помещения влияет на последующие отношения купли-продажи, дарения, наследования данного помещения. Такое положение вещей будет сохраняться еще длительное время после отмены, прекращения приватизации жилых помещений» [1]. Именно поэтому государственная поддержка приватизации и обеспечение законности приватизационных сделок сохраняют свою актуальность.

Таким образом, система принципов приватизации жилищного фонда в Российской Федерации (бесплатность, добровольность, однократность, всеобщность, государственная поддержка) образует целостную правовую конструкцию, обеспечивающую реализацию конституционного права граждан на жилище и преобразование отношений собственности в жилищной сфере.

Список литературы:

1. Черникова Е.В., Синдеева И.Ю. Роль законодательства о приватизации жилищного фонда в регулировании жилищных отношений // Современное право. – 2019. – С. 77-84.
2. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
3. Свечникова Н.В., Свечникова С.А. К вопросу о правовом регулировании отчуждения жилых помещений из публичной собственности в собственность физических лиц // ЭКОНОМИКА. ПРАВО. ОБЩЕСТВО. – 2024. – Т. 9. – № 2. – С. 123-128.
4. Макеев П.В. Приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения как основания для изменения особого правового режима жилого помещения // Гражданин и право. – 2009. – № 2.
5. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова». – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.

