

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

УДК 347.254

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН НА ПРИВАТИЗАЦИЮ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

© **Хандакова Аюна Викторовна**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

av_kh01@mail.ru

© **Балдаева Римма Александровна**

кандидат биологических наук, доцент,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

Brimma72@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена анализу административной процедуры предоставления муниципальной услуги по приватизации жилья г. Улан-Удэ, осуществляемой органами местного самоуправления путем заключения с гражданами договоров на передачу жилого помещения в собственность на основании Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ». Для этого автором были выявлены актуальные правовые коллизии, возникающие при приватизации как особом способе распоряжения муниципальной собственностью. В целях усовершенствования данного института в основу научной статьи легла судебная практика, автором детально изучены споры по делам о признании права собственности на жилое помещение путем приватизации жилья.

Ключевые слова: приватизация, договор приватизации, муниципальная собственность, административный регламент, административная процедура, уполномоченный орган, судебная практика, жилое помещение.

Одним из способов признания за гражданами права собственности является приватизация жилых помещений. Начнем с того, что формирование института приватизации в качестве отдельного, самостоятельного правового явления в отечественном законодательстве 90-х гг. XX в. было обусловлено многообразием форм собственности, прочно закрепившим переход от командной экономики к рыночной, что послужило началу нормативного регулирования приватизации в стране. Приватизация жилых помещений — бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде¹.

¹ О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Важным нормативным документом, отразившим основные положения данного института, является Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон № 1541-1). Так, в соответствии со ст. 11 Закона № 1541-1 «право на осуществление приватизации жилого помещения гражданам Российской Федерации предоставляется один раз, исключениями являются несовершеннолетние, ставшие долевыми собственниками занимаемого жилого помещения в порядке приватизации, сохраняют право на однократную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде».

По мнению Комарицкого С. И., «приватизация — это правовой институт сферы регулирования права собственности, означающий прекращение права собственности на определенное имущество и возникновение частного права собственности. Так как при приватизации всегда идет речь о прекращении государственного права собственности, то данному виду правоотношений присуща публичность» [1, с. 7].

Постановлением Администрации г. Улан-Удэ от 14 июля 2014 г. № 188 утвержден административный регламент предоставления муниципальной услуги «Приватизация жилищного фонда г. Улан-Удэ» (далее — Регламент), определивший сроки и последовательность действий (административные процедуры) при предоставлении муниципальной услуги в отношении жилых помещений муниципального жилищного фонда.

В соответствии с п. 2.6.2. Регламента заявитель обязан предоставить самостоятельно полный и исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги, которые подлежат представлению в рамках межведомственного взаимодействия.

Затем результатом предоставления муниципальной услуги является:

- договор на передачу квартиры (дома) в собственность граждан на основании Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»;
- мотивированный отказ в заключении договора на передачу в собственность граждан жилья.

Проведенное исследование судебной практики свидетельствует о значительном росте количества исков о признании права собственности на жилые помещения в рамках приватизации.

В обоснование своих исковых требований о приватизации жилья, граждане ссылаются на законодательное закрепление права на приобретение занимаемого жилого помещения (в государственном или муниципальном жилищном фонде) в собственность бесплатно в порядке приватизации, а также на то, что каждый свободен в выборе способа защиты нарушенного права.

Между тем требования истцов о признании права собственности на жилое помещение без соблюдения процедуры, регламентированной положениями действующего законодательства, административных регла-

ментов органа местного самоуправления, предусматривающими порядок предоставления жилых помещений бесплатно в собственность граждан и заключение договора социального найма, а также анализ компетентным органом представляемых документов, в том числе на их соответствие предъявляемым требованиям, направлены на уклонение от установленного административного порядка и требований соответствующего законодательства.

Автор считает, что суды не вправе подменять собой органы местного самоуправления, наделенные соответствующими полномочиями в указанной сфере, поскольку обратное противоречит конституционному принципу разделения полномочий муниципальной и судебной власти, при этом, рассматриваемый судами вопрос о приватизации жилого помещения отнесен к исключительной компетенции органов местного самоуправления.

Достаточно распространенной является практика обращений граждан в органы местного самоуправления с требованием повторно заключить договор о приватизации жилого помещения.

Нередки случаи обращения граждан в орган с заявлением о повторном заключении договора на передачу в собственность жилого помещения в порядке приватизации. Граждане, общаясь в компетентный орган, зачастую ошибочно полагают, что после расприватизации жилого помещения за ними сохраняется право на его повторную приватизацию.

Так, Определением Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 19.07.2022 г. № 53-КГ22-14-К8 суд отменил судебные акты нижестоящих инстанций в удовлетворении исковых требований гражданки Р. о заключении договора о безвозмездной передаче жилья в собственность. Суть спора заключается в том, что гражданка реализовала свое право на приватизацию еще в 2000-х гг., однако спустя тринадцать лет ее дом признали аварийным, после чего она расприватизировала квартиру и заключила новый договор социального найма на другое жилое помещение. Далее гражданка Р. решила приватизировать новую квартиру, однако получила отказ органа местного самоуправления, поскольку закон разрешает приватизацию только один раз. Так, считая отказ неправомерным, гр. Р. решила обжаловать его в районном суде.

Районный суд удовлетворил исковые требования гр. Р, сославшись на отсутствие в законодательстве закрепления о запрете приватизировать жилое помещение более одного раза, Истец имеет право на приватизацию, так как ранее принадлежащую ей квартиру она передала в муниципальную собственность, а другое жилое помещение ей предоставили на условиях договора социального найма. Выводы суда первой инстанции, поддержали суды апелляционной и кассационной инстанции.

Суд, отменяя судебные акты, указывает на тот факт, что граждане, воспользовавшиеся правом на расторжение договора приватизации по соглашению сторон, и передававшие квартиру в муниципальную соб-

ственность, совершают действия по распоряжению жилым помещением по своему усмотрению, поэтому право на повторную приватизацию у них не возникает, а ранее возникшее обязательство прекращается¹.

В данном гражданском деле истец реализовала свое право на приватизацию жилого помещения, ввиду чего ей была передана в собственность бесплатно квартира, гражданка Р. распорядилась принадлежащим ей на праве собственности имуществом — расторгла договор приватизации, передала квартиру в муниципальную собственность и вновь заключила на предоставленную ей квартиру с ответчиком договор социального найма, то есть совершила действия по распоряжению жилым помещением по своему усмотрению.

Мотивы, которыми гр. Р. руководствовалась, не влияют на сохранение за ней права на повторную приватизацию и не влекут для администрации муниципального образования обязанности заключить договор о передачи жилого помещения в собственность на основании Закона № 1541-1.

Таким образом, в соответствии с судебной практикой, возврат приватизированного жилья в муниципальную собственность (расприватизация) приводит к утрате права гражданина на приватизацию, поскольку, воспользовавшись правом на расторжение договора приватизации по соглашению сторон и передавав квартиру в муниципальную собственность, граждане совершают действия по распоряжению жилым помещением по своему усмотрению, поэтому право на повторную приватизацию у них не возникает, а ранее возникшее обязательство прекращается.

Также стоит отметить, что обращение граждан с иском о признании права собственности на жилье путем приватизации в суд является подменной административного порядка разрешения вопросов, отнесенных действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления, является недопустимым и самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Литература

1. Приватизация: правовые проблемы: курс лекций / С. И. Комарицкий; Исслед. центр част. права. Рос. шк. част. права. Москва: Статут, 2000. 91 с.

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 19.07.2022 № 53-КГ22-14-К8. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

А. В. Хандакова, Р. А. Балдаева. Актуальные проблемы реализации прав граждан на приватизацию жилого помещения

ACTUAL PROBLEMS OF CITIZENS' RIGHTS TO PRIVATIZATION
FOR RESIDENTIAL PREMISES

Handakova Ayuna Viktorovna
2st year master's student,
Dozhi Banzarov Buryat State University
Ulan-Ude, Russia
av_kh01@mail.ru

Baldaeva Rimma Alexandrovna
Candidate of Biological Sciences, Associate Professor,
Dozhi Banzarov Buryat State University
Ulan-Ude, Russia
Brimma72@mail.ru

Abstract. The article is devoted to the analysis of the administrative procedure for the provision of municipal services for the privatization of housing in Ulan-Ude, carried out by local governments by concluding contracts with citizens for the transfer of residential premises to ownership on the basis of the Law of the Russian Federation «On the Privatization of Housing stock in the Russian Federation». For this purpose, the author identified actual legal conflicts that arise during privatization as a special way of disposing of municipal property. In order to improve this institution, the scientific article is based on judicial practice, the author has studied in detail disputes in cases of recognition of ownership of residential premises through the privatization of housing.

Keywords: privatization, privatization agreement, municipal property, administrative regulations, administrative procedure, authorized body, judicial practice, residential premises.