

УДК – 342
ББК – 67

ТУЧКОВА Ольга Сергеевна,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры «Гражданское право и процесс»,
ФГБОУ ВО «Московский государственный университет технологий и управления
имени К.Г. Разумовского (ПКУ)», tuchkova7@mail.ru

12.00.02 – конституционное право; муниципальное право

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ ПРИРОДЫ ПРИВАТИЗАЦИИ И ДЕПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ

Аннотация. В статье анализируется правовая природа приватизации и деприватизации жилого помещения, на основании чего сделан вывод о том, что деприватизация представляет собой особое добровольное основание прекращения права собственности на жилое помещение путем отказа от права собственности, при котором у гражданина возникает право требовать заключения договора социального найма.

Ключевые слова: приватизация, жилое помещение, деприватизация, прекращение договора.

TUCHKOVA Olga Sergeevna,
candidate of legal Sciences, associate Professor
of the Department «Civil law and process»,
FSBEI «Moscow state University of technologies and management
named after K.G. Razumovskiy (PKU)»

FEATURES OF THE LEGAL NATURE OF PRIVATIZATION AND DE-PRIVATIZATION OF RESIDENTIAL PREMISES IN THE LEGISLATION OF RUSSIA

Abstract. The article analyzes the legal nature of privatization and de-privatization of the dwelling, on what basis it is concluded that the de-privatization is a special voluntary grounds for termination of ownership rights to housing through waiver of the right of ownership, which of the citizen's right to demand the conclusion of the contract of social hiring.

Keywords: privatization, housing, de-privatization, the termination of the contract.

Особенности правовой природы приватизации

Приватизация представляет собой возмездное либо безвозмездное отчуждение государственного или муниципального имущества, в том числе жилых помещений, в частную собственность.

Приватизация возможна только в отношении имущества, находящегося в публичной собственности, то есть собственности государства (Российской Федерации и ее субъектов) и муниципальных образований. Основные особенности правового режима публичной собственности таковы:

1) субъектом права является само государственное образование, а управление и

распоряжение имуществом осуществляют органы государственного управления, специально уполномоченные юридические и физические лица;

2) полномочия собственника государство осуществляет в основном путем издания правовых актов;

3) РФ может иметь на праве собственности любое имущество, в том числе изъятое из оборота, а субъекты РФ – любое имущество, за исключением отнесенного к исключительной собственности РФ (ядерное оружие);

4) существуют способы приобретения права собственности, характерные только для государства, – национализация, кон-

фискация, реквизиция, принудительное возмездное изъятие, налоги и другие;

б) присущее только государственной собственности основание прекращения права собственности – приватизация, т.е. отчуждение из государственной (муниципальной) собственности в собственность граждан или определенных юридических лиц.

Закон РСФСР от 3 июля 1991 г. «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» [4] установил организационно-правовые основы преобразования отношений собственности на средства производства путем приватизации государственных и муниципальных предприятий в целях создания эффективной, социально ориентированной рыночной экономики, определив способы приватизации.

Приватизация, таким образом, выступает одним из оснований прекращения права государственной или муниципальной собственности и возникновения права частной собственности (физических и юридических лиц).

В отношении жилых помещений применяются специальные положения Закона РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [5].

В соответствии со ст. 1 данного Закона 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.

Таким образом, приватизация жилого помещения осуществляется исключительно физическими лицами – гражданами Российской Федерации, проживающими в этом жилом помещении на законном основании.

Понятие деприватизации

Обратный процесс передачи приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность и перехода гражданина-собственника в статус нанимателя жилого помещения

в научной литературе и правоприменительной практике принято называть «деприватизация» либо «расприватизация» [8].

По существу, деприватизация представляет собой право граждан, приватизировавших жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Это предполагает перевод жилого помещения из индивидуального жилищного фонда в государственный или муниципальный жилищный фонд социального использования и дальнейшее предоставление этого жилого помещения бывшему собственнику (собственникам) по договору социального найма.

Норма, позволяющая осуществлять такую передачу, была введена относительно недавно. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [12] установил правило, в соответствии с которым малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 г. имели право передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством РФ. В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 2 Федерального закона № 189-

ФЗ (ред. от 29.02.2016) данное право предоставлено гражданам до 1 марта 2017 г.

Позитивное значение данной нормы не вызывает сомнений: она существенно упрощает правоприменительную практику в жилищной сфере. До ее принятия возвращение гражданина в статус нанимателя было значительно затруднено. Он должен был в первую очередь расторгнуть договор передачи жилого помещений из публичной в частную собственность и тем самым осуществить отказ от своего права собственности на жилое помещение. Для этого необходимо было согласие другой стороны – организации, передавшей данное жилье гражданину в порядке приватизации. Если организация отказывала гражданину в его просьбе расторгнуть договор, то расторжение такого возможно было в судебном порядке по основаниям, предусмотренным законом, например, когда оформление приватизации, в том числе заключение договора передачи, происходило под влиянием насилия, угрозы, заблуждения, что служит основанием для признания такого договора недействительным по решению суда с возвращением гражданину первоначального правового положения нанимателя [7, с. 82, 83].

В настоящее время Федеральным законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» [13] (о дачной амнистии) возможность возвращения жилья была расширена: расприватизировать вправе не только малоимущие граждане, кроме того, срок реализации такой возможности был сначала продлен до 1 марта 2010 г., а затем и до 1 марта 2013 г., сейчас – до 1 марта 2016 г.

Особенности деприватизации

Деприватизация жилого помещения возможна при соблюдении ряда условий, предусмотренных ст. 9.1 Закона от 04.07.1991 г. № 1541-1 и ст. 20 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ.

1. Жилое помещение должно поступить в собственность гражданина именно в процессе приватизации, а не по иным основаниям приобретения права собственности.

Так, если жилое помещение перешло к гражданину в порядке наследования либо по договору дарения, то основания для деприватизации отсутствуют.

2. Кроме того, жилое помещение должно быть единственным местом постоянного проживания гражданина. Данным местом, согласно норме ст. 20 Гражданского кодекса Российской Федерации [1], признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

3. Важным условием деприватизации также является отсутствие обременений в отношении жилого помещения, которые могут заключаться в наличии действующих договоров о залоге, доверительном управлении, аренде и т.д. Поскольку деприватизация затрагивает права и законные интересы всех лиц, проживающих в конкретном жилом помещении, то ее осуществление невозможно в ситуации, когда в жилое помещение вселены иные лица или в которой проведена самовольная перепланировка.

4. Право на деприватизацию можно реализовать однократно, поскольку повторно приватизировать жилое помещение невозможно в соответствии с нормой ст. 11 Закона от 04.07.1991 г. № 1541-1, по которой каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Порядок деприватизации

Что касается порядка передачи приватизированного жилого помещения из частной собственности в государственную или муниципальную собственность, то нормами федерального законодательства он не урегулирован. В то же время в соответствии со подп. «к» п. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации [6] жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Органы местного самоуправления, согласно ст. 5 Жилищного кодекса Российской Федерации [2], могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с названным Кодексом, другими федераль-

ными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В связи с вышеизложенным представляется возможным самостоятельное установление органами местного самоуправления правил осуществления деприватизации на территории муниципального образования и детальной регламентации порядка ее проведения. Так, в частности, на территории г. Москвы порядок деприватизации предусмотрен нормативными актами г. Москвы, а именно Законом г. Москвы от 06.11.2002 г. № 60 «О передаче в собственность города Москвы приватизированных жилых помещений» [3], а также Постановлением Правительства Москвы от 06.06.2007 г. № 463-ПП (ред. от 30.06.2015) «Об утверждении Регламента подготовки в режиме «одного окна» Департаментом городского имущества города Москвы договоров передачи жилых помещений в собственность города Москвы (расприватизация)» [10].

В соответствии с указанными документами для деприватизации необходимо представить следующие документы:

- копии документов (оригиналы нужно предъявить при подаче), удостоверяющих личность граждан, которые передают жилые помещения в собственность г. Москвы: для граждан старше 14 лет – паспорт, для детей до 14 лет – свидетельство о рождении;

- оригиналы правоустанавливающих документов (договор передачи, свидетельство о собственности на жилище). В случае их отсутствия представляются дубликаты правоустанавливающих документов либо выписка из ЕГРП;

- разрешение на отчуждение данного жилого помещения в собственность г. Москвы из органов опеки и попечительства, если одним из собственников жилого помещения является несовершеннолетний ребенок (п. 2.3 Регламента).

В случае нахождения заявителя в другом регионе может потребоваться заявление о передаче квартиры в государственную или муниципальную собственность, подписанное всеми собственниками, а также иные документы, например:

- копия финансового лицевого счета и выписка из домовой книги с места жительства (со сроком действия обычно один или два месяца);

- справка из налогового органа об уплате налога на имущество.

Заявление о передаче квартиры в собственность г. Москвы оформляется сотрудниками службы «одного окна» управления Департамента городского имущества г. Москвы (далее – Управление Департамента) при обращении собственников и подписывается всеми сособственниками.

Прием и рассмотрение заявлений о подготовке документов осуществляется в день обращения заявителя (заявителей).

На приеме должны присутствовать все собственники старше 14 лет, зарегистрированные в жилом помещении (или их представители, уполномоченные нотариально оформленной доверенностью заключить договор передачи), при наличии оригиналов паспортов и свидетельств о рождении детей (п. 2.1, 2.2 и 2.4 Регламента).

После принятия и регистрации обращения выдается выписка из электронного журнала регистрации обращений, заверенная в установленном порядке (п. 2.7 Регламента).

Возможно как самостоятельное представление документов на государственную регистрацию, так и выдача сотруднику службы «одного окна» нотариально удостоверенной доверенности для совершения всех необходимых для этого действий (п. 2.10 Регламента).

Срок оформления договора передачи квартиры и направления пакета необходимых документов в регистрирующий орган составляет не более 60 дней со дня приема заявления. Услуга предоставляется на безвозмездной основе (разд. 1 Регламента).

Для подписания договора вызываются все собственники квартиры старше 14 лет либо их представители на основании нотариально удостоверенной доверенности при наличии оригиналов документов, удостоверяющих личность собственников, и свидетельств о рождении детей (п. 4.2, 4.3 Регламента № 463-ПП).

Заключенный договор передачи квартиры сотрудник службы «одного окна» направ-

ляет на государственную регистрацию в территориальное управление Росреестра по г. Москве (п. 4.5 Регламента № 463-ПП). Услуга государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в г. Москве также предоставляется через многофункциональные центры предоставления государственных услуг (МФЦ) [11] либо через Портал государственных и муниципальных услуг города Москвы (pgu.mos.ru).

Регистрация права собственности в этом случае осуществляется бесплатно и производится в течение 18 календарных дней, после чего зарегистрированный договор передачи выдается заявителю (заявителям) через службу «одного окна» управления Департамента (абз. 9 разд. 1 Регламента № 463-ПП). Договор может быть выдан на руки заявителю (заявителям) для осуществления самостоятельных действий по государственной регистрации перехода права собственности. В этом случае необходимо самостоятельно оформить заявление о регистрации перехода права собственности. При сдаче документов на регистрацию должен присутствовать уполномоченный сотрудник Управления Департамента (абз. 9 разд. 1 Регламента № 463-ПП).

Тем самым право собственности на жилое помещение прекращается, что влечет за собой прекращение все прав и обязанностей собственника жилого помещения. Так, после утраты права собственности на квартиру в результате деприватизации обязанность по уплате налога на имущество физических лиц в отношении данного объекта недвижимости прекращается в соответствии со ст. 400, 401 Налогового кодекса Российской Федерации [9].

Завершающим этапом процесса деприватизации является заключение договора социального найма квартиры. Резюмируя сказанное, отметим специфичность данной нормы: ее применение обусловлено стремлением граждан снизить расходы на эксплуатацию и управление жильем (бремя собственности), а также предотвратить наступление риска случайной гибели или повреждения путем передачи жилого помещения, которое принадлежит им на праве собственности, в собственность государства, с сохранением возможности владения

и пользования жилым помещением в статусе его нанимателя по договору социального найма. Данная мера может рассматриваться как один из интересных и важных для России вариантов участия органов государственной власти и местного самоуправления зарубежных стран в поддержке малоимущих слоев населения через создание и поддержание функционирования социального жилья, выделение адресных субсидий, а также финансирование отдельных проектов по реконструкции и ремонту жилищного фонда социального использования.

Список литературы:

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

[2] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

[3] Закон г. Москвы от 06.11.2002 г. № 60 «О передаче в собственность города Москвы приватизированных жилых помещений» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 04.12.2002. № 56.

[4] Закон РСФСР от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 04.07.1991. № 27. Ст. 927.

[5] Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 (ред. от 16.10.2012) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 11.07.1991. № 28. Ст. 959.

[6] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.; с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. №6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. №7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. Ст. 4398.

[7] Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда: законодательство и практика. М.: Изд. группа «Норма - Инфра-М», 1996.

[8] Крашенинников П.В. Жилищное право (9-е издание, переработанное и дополненное). М.: Статут, 2016.

[9] Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 03.08.1998. № 31. Ст. 3824.

[10] Постановление Правительства Москвы от 06.06.2007 г. № 463-ПП (ред. от 30.06.2015) «Об утверждении Регламента подготовки в режиме «одного окна» Департаментом городского имущества города Москвы договоров передачи жилых помещений в собственность города Москвы (расприватизация)» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 05.07.2007. № 37.

[11] Постановление Правительства Москвы от 23.04.2014 г. № 219-ПП (ред. от 01.11.2016 г.) «Об организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных услуг на территории города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 29.04.2014. № 24.

[12] Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005 г. № 1 (часть 1). Ст. 15.

[13] Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Собрание законодательства РФ. 03.07.2006. № 27. Ст. 2881.

Spisok literatury:

[1] Grazhdanskiy kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 g. № 51-FZ (red. ot 03.07.2016) (s izm. i dop., vstup. v silu s 02.10.2016) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 05.12.1994. № 32. St. 3301.

[2] Zhilishhny'j kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 g. № 188-FZ (red. ot 06.07.2016) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 03.01.2005. № 1 (chast' 1). St. 14.

[3] Zakon g. Moskvy' ot 06.11.2002 g. № 60 «O peredache v sobstvennost' goroda Moskvy' privatizirovanny'x zhily'x pomeshhenij» // Vestnik Me'ra i Pravitel'stva Moskvy'. 04.12.2002. № 56.

[4] Zakon RSFSR ot 3 iyulya 1991 g. № 1531-1 «O privatizacii gosudarstvenny'x i municipal'ny'x predpriyatij v RSFSR» //

Vedomosti SND i VS RSFSR. 04.07.1991. № 27. St. 927.

[5] Zakon RF ot 04.07.1991 g. № 1541-1 (red. ot 16.10.2012) «O privatizacii zhilishhnogo fonda v Rossijskoj Federacii» // Vedomosti SND i VS RSFSR. 11.07.1991. № 28. St. 959.

[6] Konstituciya Rossijskoj Federacii (prinyata vsenarodny'm golosovaniem 12.12.1993 g.; s uchetom popravok, vnesenny'x Zakonami RF o popravkax k Konstitucii RF ot 30.12.2008 g. №6-FKZ, ot 30.12.2008 g. №7-FKZ, ot 05.02.2014 g. № 2-FKZ, ot 21.07.2014 g. № 11-FKZ) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 04.08.2014. № 31. St. 4398.

[7] *Korneev S.M., Krashennnikov P.V.* Privatizaciya zhilishhnogo fonda: zakonodatel'stvo i praktika. M.: Izd. gruppа «Norma - Infra-M», 1996.

[8] *Krashennnikov P.V.* Zhilishhnoe pravo (9-e izdanie, pererabotannoe i dopolnennoe). M.: Statut, 2016.

[9] Nalogovy'j kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 31.07.1998 g. № 146-FZ (red. ot 03.07.2016 g.; s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2016 g.) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 03.08.1998. № 31. St. 3824.

[10] Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy' ot 06.06.2007 g. № 463-PP (red. ot 30.06.2015) «Ob utverzhdenii Reglamenta podgotovki v rezhime «odnogo okna» Departamentom gorodskogo imushhestva goroda Moskvy' dogovorov peredachi zhily'x pomeshhenij v sobstvennost' goroda Moskvy' (rasprivatizaciya)» // Vestnik Me'ra i Pravitel'stva Moskvy'. 05.07.2007. № 37.

[11] Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy' ot 23.04.2014 g. № 219-PP (red. ot 01.11.2016 g.) «Ob organizacii deyatel'nosti mnogofunkcional'ny'x centrov predostavleniya gosudarstvenny'x uslug na territorii goroda Moskvy'» // Vestnik Me'ra i Pravitel'stva Moskvy'. 29.04.2014. № 24.

[12] Federal'ny'j zakon ot 29.12.2004 g. № 189-FZ (red. ot 29.02.2016) «O vvedenii v dejstvie Zhilishhnogo kodeksa Rossijskoj Federacii» // Sobranie zakonodatel'stva RF. 03.01.2005 g. № 1 (chast' 1). St. 15.

[13] Federal'ny'j zakon ot 30.06.2006 g. № 93-FZ (red. ot 23.06.2014) «O vnesenii izmenenij v nekotory'e zakonodatel'ny'e akty' Rossijskoj Federacii po voprosu oformleniya v uproshtennom poryadke prav grazhdan na otidel'ny'e ob'ekty' nedvizhimogo imushhestva» // Sobranie zakonodatel'stva RF. 03.07.2006. № 27. St. 2881.

