

ДОГОВОР ПРИВАТИЗАЦИИ КАК ОДИН ИЗ ВИДОВ БЕЗВОЗМЕЗДНЫХ СДЕЛОК

Сазанова Алёна Сергеевна

студент, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, РФ, г. Москва

Степанова Виктория Денисовна

студент, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, РФ, г. Москва

Федорова Ирина Анатольевна

научный руководитель, доцент, Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, РФ, г. Москва

Аннотация. В современных условиях важно поддерживать отдельные категории граждан в вопросах приобретения жилья, в виду чего государство может передавать в собственность гражданам занимаемое или жилое помещение. Однако не каждый гражданин может рассчитывать на это, поэтому важно разобрать все аспекты приватизации, а также ее принципы и условия осуществления. В этой статье будут рассмотрены отдельные категории граждан, которые могут претендовать на приватизацию жилого помещения, а также разберемся с такими понятиями, как договор приватизации, договор социального найма и другие, рассмотрим судебную практику.

Ключевые слова: безвозмездные сделки, договор приватизации, договор социального найма, государство, военнослужащие, учителя, врачи.

В современных реалиях в правовом государстве частная собственность является постулатом развития экономики и предпринимательской деятельности. Но тем не менее, не все граждане понимают, что такое приватизация и как она осуществляется.

На данный момент приватизация жилых помещений выступает как одна из форм реализации прав граждан на приобретение жилья. В силу этого государство может передавать на безвозмездной основе жилое помещение в собственность отдельным категориям граждан по договору приватизации. Для начала рассмотрим понятие «безвозмездной сделки». Безвозмездные сделки — это операции, при которых одна сторона передает имущество другой без какого-либо возмещения. В России такие сделки часто связаны с государственными инициативами. Уже из определения следует, что договор приватизации – это один из видов безвозмездных сделок, сторонами которой являются органы государственной власти и граждане. Согласно ст. 423 ГК РФ под безвозмездным договором понимается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления [2].

Подробнее рассмотрим договор приватизации. Договор приватизации – это правоустанавливающий документ при передаче жилья от государства или муниципалитета в собственность гражданину. Граждане имеют право на приватизацию государственных или муниципальных жилищных фондов. Для этого они должны обратиться в органы местного самоуправления для заключения такого договора, если все необходимые условия соблюдены и

данная передача имущества возможна. Органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственника от имени Российской Федерации, ее субъекта или муниципального образования, вправе предусмотреть порядок получения согласия на передачу имущества третьим лицам, в т.ч. в безвозмездное пользование (см., п.п. 3-5 письма Росимущества и ФАНО России от 10.06.2015 N ОД-08/23197/007-18.2-10/МК-435) [3].

Но не стоит путать понятие приватизации и социального найма. Согласно договору социального найма, жилое помещение не переходит в собственность гражданина, а остается в собственности государства или муниципального образования; а приватизация предполагает передачу права собственности жилого помещения, соответственно, жилое помещение переходит в собственность гражданина. В статье 7 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» урегулированы вопросы передачи жилых помещений в собственность гражданам, несовершеннолетним лицам, а также основание возникновения права собственности [7]. На приватизацию имеют право лица, которые проживают в квартире по договору социального найма, в том числе несовершеннолетние дети. Согласно ст. 11 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз [3].

Согласно действующему законодательству, правом на приватизацию обладают только граждане РФ, в том числе несовершеннолетние. Но стоит отметить, что приватизация может быть осуществлена не для всех лиц, а только для отдельных категорий граждан. К ним относят граждан, получивших квартиру в рамках договора приватизации; лица, состоящие на учете (семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий), и другие льготные категории.

Первая категория граждан – это военнослужащие. Согласно действующему законодательству Российской Федерации, военнослужащие, отслужившие 20 и более лет в Вооружённых силах или уволенные в запас по состоянию здоровья после 10 и более лет службы, имеют право на получение квартиры от государства. Для этого им необходимо подать заявление и встать в очередь, сформированную Департаментом жилищного обеспечения Министерства обороны. Время получения квартир зависит от сроков строительства домов для расселения. Расселение осуществляется по очереди. Если два военнослужащих были внесены в Единый реестр в один и тот же день, приоритет в получении квартиры будет у того, кто отслужил в Вооружённых силах дольше.

Вторая категория граждан – это учителя. Также стоит рассмотреть судебную практику по данному вопросу. В Хакасии в сельскую школу пригласили учителя истории, обеспечив ее жильем на всю семью, а в контракте был прописан пункт, согласно которому она могла претендовать на приватизацию данного жилого помещения, если отработает в школе более 5 лет. Но местные чиновники отказались соблюдать этот пункт, ссылаясь на то, что он носит информативный характер. Учитель подал иск против местных чиновников, требуя выполнения условий контракта, согласно которому ему были обещаны определенные льготы, в том числе право на приватизацию жилья. Учитель претендовал на приватизацию, так как в контракте гарантировались условия, которые должны были обеспечить его стабильность и жилье в сельской местности. Чиновники, однако, не выполнили свои обязательства, что и стало предметом спора. В результате пересмотра дела Верховный суд обязал местные власти выполнить свои обещания и предоставить учителю право на приватизацию, подтвердив тем самым необходимость соблюдения условий контрактов и ответственности чиновников перед работниками образования [6].

Третья категория – сотрудники медицинских организаций. Чтобы медицинский работник имел право на приватизацию жилого помещения, он должен соответствовать следующим критериям:

- медицинский работник работает в медицинских организациях первичного звена здравоохранения или скорой медицинской помощи;

- стаж работы 10 лет;

- проживание в служебном помещении не менее двух лет;

- отсутствие у медицинского работника и совместно проживающим с ним членом его семьи в собственности или по договору социального найма иного жилого помещения.

Четвертая категория граждан – семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Данная категория получает жилое помещение от государства в рамках договора социального найма, то есть бесплатно. Но по истечению данного договора семья имеет право приватизировать данное помещение, после чего семье переходят все права собственности. Для этого лицам необходимо встать на жилищный учет. Сегодня есть две категории таких граждан:

- нуждающиеся в улучшении жилищных условий (те, кто встал на учет до 1 марта 2005 года);

- нуждающиеся в жилых помещениях (те, кто встал на учет после 1 марта 2005 года и был признан малоимущим).

Улучшить жилищные условия смогут в первую очередь семьи, нуждающиеся в этом, и статус нуждаемости присваивается в четырех случаях: если у кого-либо из членов семьи нет собственной жилплощади или государственного жилья; если на одного человека приходится менее 10 кв. м в квартире или менее 15 кв. м в коммунальной квартире; если текущее жилье аварийное, оно не подлежит ремонту или признано непригодным для проживания и не имеет необходимых коммуникаций; если у члена семьи есть одно из заболеваний, утвержденных Правительством [4]. После того, как семья признана нуждающейся в жилье, она встает в очередь на получение жилья. После получения жилья по договору социального найма они имеют право приватизировать его после окончания договора социального найма (обычно, после 5 лет).

Отсюда вытекает и пятая категория лиц – льготные категории граждан. Им также предоставляется жилое помещение, но при этом они могут встать не в общую очередь, а в льготную, по которой очередь движется быстрее. Они могут получить жилье специализированного жилищного фонда Москвы по договору безвозмездного пользования. Жилье будет соответствовать индивидуальной программе реабилитации и абилитации.

Порядок заключения договора приватизации регламентируется ст. 161 ГК РФ «сделки, совершаемые в простой письменной форме» и законом о приватизации, составлением которого занимаются уполномоченные органы муниципальных образований, то есть администрация [2]. В договоре должны быть включены такие пункты, как сведения об объекте недвижимости, данные сторон участников, а также их ответственность, сведения об участниках сделки, основания проживания граждан в жилом помещении и условия передачи жилья в собственность физическим лицам. Для возможности заключения договора приватизации необходимо выполнение следующих условий:

1. Регистрация: Все лица, проживающие по адресу, должны быть зарегистрированы.

Временно зарегистрированные не могут участвовать в процедуре.

2. Право на участие: Каждый гражданин может участвовать в приватизации только один раз, что требует проверки их права на участие.

3. Добровольное согласие: Все лица, прописанные на данной жилплощади, должны дать добровольное согласие на участие в приватизации.

4. Соответствие статуса жилья: Жилое помещение должно соответствовать требованиям для приватизации. Некоторые категории жилья законом запрещены к передаче в собственность граждан [5].

Также стоит отметить, что согласно ст. 7 Закона № 1541-1 данный договор не требует нотариального заверения, но, чтобы возникло право собственности на жилое помещение, данную сделку необходимо зарегистрировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество данное заявление можно подать в МФЦ [3].

В заключение, стоит отметить, что договор приватизации актуален и по сей день. В статье были рассмотрены категории граждан, имеющие право на приватизацию жилого помещения, условия и порядок подачи документов. Стоит сказать, что процесс передачи жилых помещений по договору приватизации соответствует гарантиям на право на жилище, которое закреплено в ст. 40 Конституции РФ [1]. В этой стези государство должно обеспечить нормальные условия проживания гражданам для их нормального функционирования в обществе. Данные сделки дают возможность гражданам стать собственниками жилья, что способствует улучшению жилищной ситуации в стране.

Список литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024).
3. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 11.06.2021) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".
4. Приказ Минздрава России от 29.11.2012 N 987н "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире" (Зарегистрировано в Минюсте России 18.02.2013 N 27154).
5. Договор передачи квартиры в собственность граждан при приватизации: как выглядит и если утерян, как восстановить? // Журнал для владельцев недвижимости в России. [Электронный ресурс]. URL: <https://zhivem.pro/kvartira/privatizacija/dokumenty-dlja-privat/dogovor-peredachi.html> (дата обращения: 15.11.2024).
6. Российская газета. [Электронный ресурс]. URL: <https://rg-ru.turbopages.org/rg.ru/s/2019/02/20/reg-sibfo/verhovnyj-sud-zashchitil-pravo-pedagoga-na-privatizaciiu-sluzhebного-zhilia.html> (дата обращения: 15.11.2024).
7. Система Гарант. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/58074031/> (дата обращения: 15.11.2024).