

## **ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**Полякова Полина Алексеевна**

студент Института правоохранительной деятельности Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

**Красикова Анна Валерьевна**

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

**Аннотация.** В статье рассматриваются проблемы процесса приватизации жилых помещений в Российской Федерации; отмечаются недостатки существующего законодательства в сфере жилищной реформы.

**Ключевые слова:** приватизация жилых помещений, законодательные акты, собственность, жилищная реформа.

Важнейшей составной частью жилищной реформы, проводимой в нашей стране, является передача государственного и муниципального жилья в собственность граждан путем приватизации. На основании Закона о приватизации у российских граждан имеется реальная возможность стать собственником занимаемого по договору социального найма жилого помещения, что значительно расширяет их жилищные права. Однако, документы, регламентирующие вопросы приватизации жилищного фонда и права граждан, возникших в результате приватизации, не обеспечены в полной мере надежным механизмом реализации данных прав. Все эти проблемы являются актуальными в настоящее время и требуют детального рассмотрения.

Принятый 4 июля 1991 г. Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» имеет ряд недостатков [1]. Например, некоторые нормы, отраженные в нем, оказались противоречащими Конституции Российской Федерации, что в последствие исправлялось решениями Конституционного Суда. Значительных изменений претерпело гражданское законодательство. Изданный 15 июня 1996 г. Закон РФ «О товариществах собственников жилья» также не дал ответов на многие моменты. Например, до сих пор остаются открытыми вопросы, касающиеся права собственности и иных вещных прав на жилье и на общее имущество, как в квартире, так и в многоквартирных домах. В связи с этим наиболее популярными сегодня являются следующие виды судебных споров:

- связанные с отказом в приватизации занимаемого гражданами жилого помещения;
- о признании сделок, направленных на приватизацию жилья, недействительными;
- связанные с включением жилого помещения в наследственную массу нанимателя;
- о признании права собственности в порядке приватизации.

В настоящее время существует ряд различных проблем, самостоятельно или в совокупности

препятствующих реализации права на приватизацию жилого помещения:

1. нежелание одного из членов семьи приватизировать помещение;
2. отсутствие правоустанавливающих документов;
3. отсутствие помещения в реестре муниципальной или федеральной собственности;
4. отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Наиболее распространенной из них является первая проблема. Законом не предусмотрена реализация приватизации в части помещения, а также в долевую собственность граждан и муниципальных органов самоуправления либо федеральных органов. Данный подход не совсем верный, так как в долевой собственности граждан и муниципальных органов недвижимость оказывается в случае, если один из собственников умирает, и никто не заявляет или не может заявить притязаний в порядке наследования. Таким образом, муниципальные органы получают выморочное имущество (ст. 1151 ГК РФ) [2].

Отсутствие документов, как правило, не свидетельствует о каком-либо самовольном завладении помещением. В некоторых случаях оно просто обусловлено их не сохранностью. В данной ситуации, если договор социального найма был оформлен сравнительно недавно через администрацию, то восстановить или получить дубликат не составит труда. Однако в остальных случаях обращение граждан в суд является затруднительным в связи со значительными финансовыми и временными затратами.

Отсутствие помещения в реестре муниципальной либо федеральной собственности также препятствует приватизации. Зачастую выяснить, в чьей собственности или на чьем балансе значится помещение, бывает достаточно проблематично. Также известны случаи, когда при ликвидации предприятия, утрачиваются сведения о помещениях, находящихся на его балансе.

С момента передачи полномочий от БТИ к Росреестру появилась новая проблема – отсутствие сведений в ГКН, так как сведения о некоторых объектах не попали в ГКН, либо не были переданы, либо переданы в ненадлежащем виде.

22 февраля 2017 г. Президентом РФ был подписан закон о бессрочной бесплатной приватизации жилья, имеющей ряд минусов, так как появились проблемы, связанные с созданием рынка арендного и социального жилья.

Как показала практика, приватизация преследовала цель, в первую очередь, не решение проблем населения в жилищной сфере, а замыслом законодателя было постепенное снятие с бюджетов публичных собственников тяжелого бремени содержания этого дорогостоящего недвижимого имущества и передача этого бремени уже частным собственникам.

Еще одно негативное последствие становления собственником жилья – обязанность по оплате капитального ремонта многоквартирных домов, которая появилась в связи с вступлением в силу соответствующих поправок в Жилищный кодекс РФ. К расходным обязанностям также относится приобретение и установка приборов учета воды.

В законодательстве отмечено, что согласие на приватизацию не должны давать граждане уже приватизировавшие другое помещение. Как известно, жилье в любой момент может пострадать от различных непредвиденных обстоятельств, в том числе и не зависящих от человека. Если на этот случай будет отсутствовать страховка, то дальнейшее развитие ситуации будет полностью зависеть от собственника жилья. Наниматели же муниципальных квартир в данной ситуации могут рассчитывать на получение денежной компенсации или нового жилья. Возникает вопрос, а стоит ли спешить с приватизацией муниципальной квартиры в таком случае?

Существует еще одна проблема, связанная со сложностями приватизации общежитий. Согласно ст.4 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в РФ» приватизация комнат в общежитиях запрещена [5]. Ряд общежитий исключен из специализированного жилищного фонда и переданы в муниципальный жилищный фонд социального использования. Следовательно, общежития всё чаще утрачивают свой правовой статус, а граждане,

проживающие в них, получают полное право на приватизацию на общих основаниях.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, можно отметить, что бесплатная приватизация жилья, как на один из главных способов решения жилищной проблемы, с каждым годом становится все менее популярной. Более того, значительное число россиян, участвующих в процессе приватизации, желают отказаться от правомочий собственников безвозмездно и желают вновь остаться простыми нанимателями этих квартир. Однако это является существенной проблемой, так как процесс деприватизации находится в настоящее время в стадии изучения и не имеет правовой оценки и юридической основы.

#### **Список литературы:**

1. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства РФ. – Ст. 4552.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) // Собрание законодательства РФ. – Ст. 14.
4. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) // Ведомости ВС РСФСР. – Ст. 883.
5. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – Ст. 959.