

ЗАКЛЮЕНИЕ ДОГОВОРА ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИИ

Авдеева Юлия Андреевна

магистрант НАЧОУ ВПО СГА, РФ, г. Москва

Сергеева Елена Викторовна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доц., СГА, РФ, г. Москва

Договор приватизации заключается по нормам Гражданского кодекса РФ и в соответствии с Законом о приватизации жилищного фонда в РФ. В соответствии со ст. 161 Гражданского кодекса РФ для договоров передачи жилых помещений в собственность установлена письменная форма. На основании ст. 164 Гражданского кодекса РФ и ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», сделки приватизации требуют государственной регистрации, которая осуществляется на территории РФ с 1 февраля 1998 г. органами юстиции. До принятия указанного закона регистрация сделок приватизации жилых помещений производилась в бюро технической инвентаризации, в местных органах исполнительной власти, местных земельных комитетах и т. д.

В юридической литературе высказано мнение о том, что с принятием Гражданского кодекса РФ и ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходима двойная регистрация недвижимого имущества: во-первых, наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество; во-вторых, сделок с недвижимым имуществом. Указанное мнение неоспорно. Любые сделки с недвижимым имуществом представляют собой переход прав на недвижимое имущество, поэтому происходит единая государственная регистрация наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество. Ст. 7 Закона о приватизации жилищного фонда предусмотрено, что договор передачи жилого помещения в собственность заключается в порядке, установленном соответствующим законодательным органом субъектов РФ. В то же время, органы местного самоуправления не вправе устанавливать какие-либо отличные от норм Гражданского кодекса РФ условия и порядок заключения договоров приватизации.

Нормы Гражданского кодекса РФ о сделках, их форме, основаниях признания недействительными должны распространяться на отношения, складывающиеся по поводу приватизации жилых помещений.

Механизм государственной регистрации договора приватизации имеет правообразующее значение. Право собственности на квартиру, переходящее к гражданину в порядке приватизации, возникает на основании юридического состава, включающего в себя два юридических факта: договор передачи жилого помещения в собственность как таковой и акт регистрации перехода права собственности. Учитывая необходимость государственной регистрации перехода права собственности на приватизируемое жилое помещение, во всех случаях исполнения договора приватизации предполагается, что в течение определенного времени физическое лицо будет находиться в положении фактического владельца жилого помещения при сохранении права собственности на него за государством или муниципалитетом. На практике это означает, что до государственной регистрации перехода права собственности физическое лицо по договору приватизации не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на него сохраняется до момента регистрации права за прежним собственником.

Согласно ст. 14 ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», проведённая государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. Только после выдачи указанного свидетельства, граждане могут распоряжаться приватизированным жилым помещением по своему усмотрению.

Здесь, следует отметить важный момент: происходит государственная регистрация сделки приватизации. Реальной передачи недвижимости по договору не требуется, так как жилое помещение уже фактически занято. Поэтому справедливо отмечает И.М. Исрафилов, что договор приватизации жилого помещения всегда является консенсуальной сделкой, в отличие от договора дарения недвижимости, который может быть, как консенсуальным, так и реальным.

Таким образом, особенностями заключения сделки приватизации жилого помещения являются: письменная форма, соблюдение требований о государственной регистрации, ограничение сроков ее заключения (для организации – собственника жилищного фонда или уполномоченного им органа предусмотрен двухмесячный срок для заключения договора на передачу жилого помещения в собственность); она всегда является консенсуальной, двусторонней.

По сложившейся судебной практике и в соответствии с позицией Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8, сделка приватизации, в исключительных случаях, может быть заключена в одностороннем порядке. В соответствии с ч. 3 п. 8 указанного Постановления Пленума ВС РФ, если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора администрацией данного муниципального образования, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения в наследственную массу, необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство, само по себе, не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Сущность позиции Пленума ВС РФ от 24 августа 1993г. № 8 в литературе попытался обосновать В.М. Жуйков, исходящий из того, что после установления законодателем бесплатной приватизации, право нанимателя жилого помещения в доме государственного муниципального жилищного фонда на приватизацию стало по существу абсолютным, зависящим только от его (нанимателя) и членов его семьи, воли и усмотрения. Владелец жилищного фонда теперь обязан оформить все документы, не ставя при этом никаких условий. Тот факт, что право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента регистрации, значения, по мнению автора, в этом случае не имеет, так как отсутствие самого по себе факта регистрации перехода права собственности не является основанием для отказа в признании права собственности на имущество, которое переходит к одной из сторон.

Позиция В.М. Жуйкова, касающаяся момента возникновения права собственности на приватизированную квартиру, представляется обоснованной. Вместе с тем с мнением автора относительно того, что к наследникам при не оформлении договора приватизации переходит нереализованное право наследодателя на квартиру, сложно согласиться. Более обоснованным выглядит мнение К.Б. Ярошенко, утверждающей, что в данном случае речь идёт о признании права собственности на жилое помещение за умершим наследодателем, выразившим волю на приватизацию, но не успевшим оформить её, и передаче его по наследству.

Итак, право собственности на квартиру, передаваемую в порядке приватизации, может возникнуть с момента выражения волеизъявления наследодателя на приватизацию занимаемого им жилого помещения, при условии, что для приватизации квартиры не было никаких препятствий. Сказанное подтверждает абсолютный характер правоотношений, возникающих по поводу приватизации жилья, выражающихся в том, что неопределённое количество лиц обязаны воздерживаться от нарушения существующего личного

имущественного права граждан на приватизацию занимаемых ими жилых помещений.

Отметим что, в случае смерти, безвестного отсутствия, признания умершим граждан, в установленном порядке подавших заявления о приватизации, так же может быть заключён договор о передаче жилого помещения в собственность. Подтверждением тому может служить судебная практика.

Таким образом, АО «Тюменский станкостроительный завод» обратилось с иском к А. о признании договора на передачу жилого помещения в собственность недействительным по тем основаниям, что ответчик подписал договор о приватизации квартиры от имени своего отца после смерти последнего. А. предъявил встречный иск к АО «Тюменский станкостроительный завод» о признании за ним права собственности на квартиру в порядке наследования, мотивируя свои требования тем, что отец, подавая заявление на приватизацию спорной квартиры и необходимые для этого документы, выполнил все условия договора, тем самым, выразив при жизни волю на приватизацию, не отозвал свое заявление, но в связи со смертью лишен был возможности соблюсти все правила оформления необходимых документов. Решением Центрального суда АТО г. Тюмени требования АО «Тюменский станкостроительный завод» были удовлетворены, а во встречном иске А. – отказано.

Суд Центрального АТО г. Тюмени, в порядке проверки дела в кассационной инстанции, отменил решение суда первой инстанции, направив его на новое рассмотрение в тот же суд. При этом областным судом было отмечено, что решение судом первой инстанции было вынесено по недостаточно исследованным материалам дела. Из материалов дела видно, подчеркнуто в определении, что умерший наниматель подал заявление о передаче ему в собственность в порядке приватизации квартиры, оплатил услуги по оформлению документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано, но не смог по независящим от него причинам, подписать договор о передаче жилого помещения в собственность. Ответчик, подписавший договор, являлся сыном умершего, в связи с чем суду первой инстанции необходимо было выяснить, принял ли наследство А. после смерти отца, и не выступал ли он при подписании договора в качестве правопреемника умершего нанимателя.

Кассационная коллегия Тюменского областного суда, в определении, также указала на несоответствие закону вывода суда о том, что договор на передачу квартиры в собственность умершего является недействительным, поскольку ко дню смерти истек двухмесячный срок для оформления договора. Указание на обязанность должностных лиц решить вопрос о приватизации жилого помещения в двухмесячный срок со дня подачи заявления гражданином, предусмотренное в законе о приватизации жилищного фонда, относится к порядку оформления договора приватизации, а не к основаниям возникновения права собственности на квартиру. Поэтому, несоблюдение срока не может быть препятствием для признания гражданина, изъявившего желание приватизировать занимаемое им жилое помещение, собственником данного жилого помещения.

В данном случае, наниматель фактически оформил договор о передаче жилого помещения в собственность, но не успел его подписать. Его волеизъявление на приватизацию было точно выражено фактом оформления договора, а договор не подписан по независящим от него причинам. Следовательно, право собственности на квартиру в порядке приватизации возникло с момента подачи заявления о приватизации.

Таким образом, право собственности на жилое помещение может возникать не только с момента государственной регистрации, а по иным правоустанавливающим моментам, что связано со специфическими особенностями заключения договора о передаче жилого помещения в собственность. Поэтому, думается, что в Закон о приватизации жилых помещений следует внести специальную норму определяющую момент возникновения права собственности у приобретателя жилого помещения.

В первоначальной редакции Закона о приватизации жилищного фонда, предусматривалась нотариальная форма договора приватизации жилого помещения. В юридической литературе отмечалось, что нотариальное удостоверение договора передачи жилого помещения в собственность усложняло процесс приватизации жилых помещений, хотя и обеспечивало нотариальный контроль за сделкой.

Хотелось отметить, что удостоверение сделок с недвижимостью нотариусами предусматривалось в своё время законодателем для того, чтобы уже на стадии заключения договора с помощью квалифицированного юриста и уполномоченного представителя государства – нотариуса, обеспечить соответствие его формы и условий требованиям закона с тем, чтобы в будущем исключить возникновение имущественных споров. В настоящее время такие функции выполняют учреждения юстиции и возврат к нотариальной форме удостоверения договора приватизации, на мой взгляд, нецелесообразен.

Государственная регистрация органами юстиции перехода права собственности в процессе приватизации жилых помещений является гарантией юридической «чистоты» заключаемых сделок, а не только констатацией факта совершения договора. Ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрена правовая экспертиза представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов, в том числе и договоров приватизации жилых помещений.

В ходе приватизации жилищного фонда различные ведомства необоснованно отказывали в заключении договоров приватизации жилых помещений гражданам, а также выдвигали условия, не предусмотренные Законом о приватизации жилищного фонда. В частности, Министерства железнодорожного транспорта, обороны, связи, оздоровительные учреждения, находящиеся в санаторно-курортных зонах, иные коммерческие структуры считали себя монополистами жилых помещений, владея государственной жилой площадью и распоряжались ею по своему усмотрению.

Так, по данным прокуратуры Калининградской области, администрация производственного объединения железнодорожного транспорта, руководствуясь указаниями Министерства путей сообщения РФ, необоснованно отказала нанимателям жилищного фонда объединения в приватизации занимаемых ими квартир. При этом администрация объединения мотивировала такое решение тем, что в соответствии с Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий РФ на 1992 г. от 11 июня 1992 г. приватизация предприятий железнодорожного транспорта осуществлялась только по решению Госкомимущества РФ. Поскольку Госкомимущество России решений о приватизации жилищного фонда железных дорог, как составной части основных фондов, не принимало, приватизацию жилых помещений гражданам разрешать не следует. Подобные отказы, в приватизации гражданам жилых помещений, были установлены в Костромской, Самарской, Липецкой, Московской областях, Краснодарском крае, г. Санкт-Петербурге и других регионах.

Только в судах Липецкой, Московской, Ленинградской, Калининградской областей, Краснодарского края 40 % от общего количества рассмотренных заявлений граждан, составляют заявления на отказ в приватизации государственного и муниципального жилищного фонда. За очень небольшим исключением, все заявления граждан судами удовлетворены. На настоящий момент эта практика себя уже исчерпала.

Список литературы:

1. Береговой В.В. Проблемы правового регулирования приватизации: общетеоретическое исследование – Владимир, 2006 – С. 135.
2. Куцина С.И. Некоторые вопросы приватизации жилых помещений // Общество и право. – № 4 (36) / 2011. – С. 118.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
4. Рахвалова М.Н. Объект наследования при незавершении процесса приватизации жилого помещения «Право». – № 3 (32) / 2012. – С. 310.
5. Новикова С.В. Приватизация государственного и муниципального имущества – Краснодар, 2006. – С. 315.