

УДК 349

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КАК СПОСОБ ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Кириченко О.А.

студент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Белгород, Россия*

Романенко В.Н.

студент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Белгород, Россия*

Яковлев В.И.

доцент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Белгород, Россия*

Аннотация: В статье исследуется институт приватизации жилых помещений в Российской Федерации как особый механизм бесплатной передачи государственного и муниципального жилищного фонда в собственность граждан. Анализируются нормативно-правовые основы приватизации, её ключевые принципы, а также субъектный состав и объектные ограничения. Анализируются особенности участия несовершеннолетних в приватизации, а также судебная практика по спорам о признании права собственности. Основное внимание уделяется проблеме правового статуса граждан, добровольно отказавшихся от приватизации.

Ключевые слова: приватизация жилых помещений, жилищный фонд, договор передачи, право собственности, социальный найм, несовершеннолетние, бессрочное право пользования, общежития.

PRIVATIZATION OF RESIDENTIAL PREMISES AS A WAY TO ACQUIRE OWNERSHIP RIGHTS

Kirichenko O.A.

student,

Belgorod State National Research University,

Belgorod, Russia

Romanenko V.N.

student,

Belgorod State National Research University,

Belgorod, Russia

Yakovlev V.I.

associate professor,

Belgorod State National Research University,

Belgorod, Russia

Abstract: The article examines the institution of housing privatization in the Russian Federation as a special mechanism for the free transfer of state and municipal housing stock to the ownership of citizens. It analyzes the legal and regulatory framework of privatization, its key principles, as well as the subject composition and object restrictions. The article also examines the participation of minors in privatization, as well as court practice on disputes related to the recognition of ownership rights. The main focus is on the legal status of citizens who voluntarily renounce privatization.

Keywords: privatization of residential premises, housing stock, transfer agreement, ownership, social rental, minors, indefinite right of use, dormitories.

Институт приватизации жилых помещений в Российской Федерации выступает одним из ключевых механизмов перераспределения жилищного фонда из публичной собственности в частную. Более того, многочисленные судебные споры, связанные с признанием права собственности в порядке приватизации, свидетельствуют о сохраняющейся теоретической и практической значимости данного способа приобретения права собственности.

Согласно ст. 1 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизацией жилых помещений

признается «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» [1].

Приватизация может быть охарактеризована как специальное, особое основание возникновения права собственности граждан, функционирующее на основе ряда принципов. Во-первых, приватизация базируется на принципе безвозмездности. Указанный принцип означает передачу жилого помещения гражданину без взимания какой-либо платы, что принципиально отличает приватизацию от возмездных сделок. Во-вторых, приватизация основывается на принципе добровольности. Из данного принципа вытекает, что приватизационные отношения строятся исключительно на добровольной основе, волеизъявление гражданина является единственным основанием для передачи жилого помещения в собственность, а принуждение к такой передаче не допускается. В-третьих, рассматриваемому институту присущ принцип однократности реализации права. Данный принцип закрепляет за гражданином возможность бесплатной приватизации лишь единожды. В-четвертых, приватизация основывается на принципе сохранения права на приватизацию. Указанный принцип означает, что реорганизация или ликвидация государственного (муниципального) предприятия, за которым был закреплён жилищный фонд, не влияет на возможность граждан реализовать своё приватизационное право [2].

Субъектами права на приватизацию являются граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма. Важно отметить, что правом на приватизацию обладают все лица, зарегистрированные в жилом помещении, включая несовершеннолетних детей.

Особого внимания заслуживает правовое положение несовершеннолетних в приватизационных отношениях. В соответствии со ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет участвуют в приватизации с согласия законных представителей [1]. Для детей в возрасте до 14 лет участие в приватизационных отношениях осуществляется на основании заявления, подаваемого их родителями либо законными опекунами. Важно подчеркнуть, что несовершеннолетние, которые уже воспользовались предоставленным правом и оформили в собственность занимаемое жилое помещение, не лишаются возможности повторной приватизации в будущем. При наступлении совершеннолетия указанные лица вправе вновь бесплатно приватизировать иное жилое помещение из государственного или муниципального жилищного фонда, сохраняя за собой однократный характер данной процедуры.

Объектами приватизации выступают жилые помещения, находящиеся в государственном и муниципальном жилищном фонде. При этом закон устанавливает ряд ограничений. В соответствии со ст. 4 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» не подлежат приватизации: «жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения» [1].

Выделяя перечень объектов, которые не подлежат приватизации, законодатель, в первую очередь учитывал целевое назначение жилого помещения, место его положения и другие обстоятельства, связанные с особенностями правового режима таких помещениях, исключающие возможность передачи его в собственность граждан [3].

В судебной практике нередко возникают споры, связанные с отнесением жилых помещений к категории служебных или расположенных в общежитиях. Так, например, при передаче зданий общежитий в муниципальную собственность их официальный статус сохраняется, что впоследствии создаёт препятствия для реализации гражданами права на приватизацию занимаемых помещений. Ключевая проблема заключается в необходимости изменения данного статуса. Вместе с тем, в судебной практике сформировались прецеденты, в рамках которых граждане обоснованно указывают, что помещения, формально числящиеся общежитиями, фактически утратили признаки таковых. Данный вывод подтверждается положениями п.п. 1 и 3 ст. 94 Жилищного кодекса РФ, согласно которым жилые помещения в общежитиях предназначены исключительно для временного проживания граждан в период работы, службы или обучения, а также должны быть оборудованы мебелью и иными предметами, необходимыми для проживания [4].

Указанная правовая позиция находит подтверждение в конкретных судебных актах. Так, в одном из дел, рассмотренных Калининским районным судом г. Новосибирска, суд признал право истца на приватизацию комнаты в здании, которое ранее использовалось в качестве общежития, установив, что на момент рассмотрения спора помещение утратило статус общежития и фактически используется как обычное жилое помещение по договору социального найма [5].

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Юридическим основанием для возникновения права собственности гражданина на жилое помещение выступает договор передачи, который заключается между получателем жилья и уполномоченными субъектами в порядке, установленном действующим законодательством. Законодатель не предусматривает обязательного нотариального удостоверения указанного договора, а также освобождает стороны от уплаты государственной пошлины при его оформлении. Право собственности на жилое помещение, переданное гражданину в результате приватизации, считается возникшим с момента внесения соответствующей регистрационной записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), которая удостоверяет факт государственной регистрации данного права.

Стоит отметить, что в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением [1].

Значительный интерес вызывает определение правового статуса граждан, добровольно отказавшихся от участия в приватизации. Одним из наиболее существенных пробелов современного законодательного регулирования следует признать отсутствие механизма фиксации сведений о лицах, сохраняющих право пользования жилым помещением вследствие отказа от приватизации. В настоящее время такие сведения не находят отражения ни в правоустанавливающих документах, ни в тексте договора передачи жилого помещения в собственность [6].

Граждане, добровольно отказавшиеся от реализации права на приватизацию жилого помещения, не утрачивают право пользования соответствующим объектом недвижимости. Указанная правовая позиция нашла своё подтверждение в решениях Конституционного Суда Российской Федерации. Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Федерации. Как следует из Постановления Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П, когда жилое помещение переходит в порядке приватизации в собственность одного из членов семьи, иные совместно проживающие лица, отказавшиеся от участия в приватизации, но выразившие согласие на её проведение, приобретают самостоятельное право пользования данным жилым помещением [7].

Данная правовая конструкция имеет социально-ориентированный характер и направлена на предотвращение злоупотреблений со стороны новых собственников, которые могли бы инициировать выселение бывших членов семьи, не реализовавших своё приватизационное право. Вместе с тем, именно эта гарантия порождает серьёзные препятствия для свободного оборота недвижимости.

Таким образом, приватизация выступает уникальным, безвозмездным и однократным способом приобретения частной собственности на жилое помещение, занимая тем самым обособленное место в системе гражданско-правовых оснований возникновения права собственности. При этом следует констатировать, что, несмотря на практическую востребованность института приватизации, его правовая конструкция нуждается в устранении недостатков.

Библиографический список:

1. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 22.01.2025). – Текст : электронный // СПС «КонсультантПлюс».
2. Зиновьева М. С. Понятие и принципы приватизации жилых помещений в России // Тамбовские правовые чтения имени ФН Плевако. – 2020. – С. 52-55.

3. Подопригора Е. Д. Некоторые аспекты приватизации жилых помещений // Устойчивое развитие науки и образования. – 2017. – №. 9. – С. 126-131.

4. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // СПС КонсультантПлюс.

5. Решение Калининского районного суда г. Новосибирска от 21 августа 2025 г. по делу № 2-2338/2025 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ : сайт. –URL: <https://sudact.ru/regular/doc/wW6hFCutoRbJ/> (дата обращения: 13.04.2026).

6. Сенотрсова Е. М. Бессрочное право пользования жилым помещением в свете принципа достоверности сведений государственного реестра // Искусство правоведения. The art of law. – 2023. – №. 1 (5). – С. 54-63.

7. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 N 5-П "По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева". – Текст : электронный // СПС «КонсультантПлюс».