



*No. 5 / 2021*

*Траво*

*Жизненное*

*Бетейное и*

# СЕМЕЙНОЕ № 5 • 2021 И ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ИЗДАНИЕ. Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций от 12 сентября 2008 г. Рег. ПИ № ФС-7733088. Журнал выходит с 2003 г. Издается 1 раз в 2 месяца

Учредитель: Издательская группа «Юрист»

**Главный редактор журнала:**  
Крашенинников П.В., д.ю.н.,  
профессор, заслуженный юрист РФ

**Зам. главного редактора журнала:**  
Гонгало Б.М., д.ю.н., профессор;  
Михеева Л.Ю., д.ю.н., профессор,  
заслуженный юрист РФ

**Ответственный редактор журнала:**  
Чашкова С.Ю., к.ю.н., доцент

**Редакционный совет:**

Алябьева И.И., к.ю.н.;  
Блинков О.Е., д.ю.н., профессор;  
Веняляйнен М., д.общ.н.;  
Гетман Е.С., к.ю.н.;  
Ключникова Я.А., к.ю.н.;  
Косова О.Ю., д.ю.н., доцент;  
Левушкин А.Н., д.ю.н., доцент;  
Манылов И.Е., к.ю.н.;  
Низамиева О.Н., к.ю.н., доцент;  
Пчелинцев С.В., д.ю.н.;  
Пчелинцева Л.М., д.ю.н., профессор;  
Рабец А.М., д.ю.н., профессор;  
Самойлов А.С., д.ю.н., профессор;  
Тоцкий Н.Н., к.ю.н.;  
Трунцевский Ю.В., д.ю.н., профессор;  
Чефранова Е.А., д.ю.н., профессор,  
заслуженный юрист РФ;  
Шелютто М.Л., к.ю.н.

**Главный редактор ИГ «Юрист»:**  
Гриб В.В., д.ю.н., профессор,  
чл.-корр. РАО, заслуженный юрист РФ

**Редакция:**  
Лаптева Е.А., Соловьева Д.В.

**Верстка:**  
Курукина Е.И.

**Научное редактирование и корректура:**  
Швечкова О.А., к.ю.н.

**Центр редакционной подписки:**  
Тел.: (495) 617-18-88 (многоканальный).

**Адрес редакции / издательства:**  
115035, г. Москва, Космодамианская наб., д. 26/55, стр. 7.  
Тел.: (495) 953-91-08.

**E-mail:** avtor@lawinfo.ru, www.lawinfo.ru

Плата с авторов за публикацию статей не взимается.  
Журнал включен в базу данных Российского индекса  
научного цитирования (РИНЦ)

Подписка по России:  
«Объединенный каталог. Пресса России» — 15105,  
а также через www.lawinfo.ru.

Отпечатано в компании  
«Национальная полиграфическая группа».  
Адрес типографии: 248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.  
Тел.: (4842) 70-03-37.

Номер подписан: 28.09.2021.  
Дата выхода в свет: 07.10.2021.  
ISSN 1999-477X  
Цена свободная.

Формат 60x90/8.  
Печать офсетная. Физ. печ. л. 6,0.  
Общий тираж 3000 экз.

© ИГ «Юрист», 2021

## СОДЕРЖАНИЕ

### СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

- Захаренко В.Ю.** Правовые аспекты регулирования  
имущественных отношений между сожительствующими  
лицами в России ..... 3
- Касаткина А.Ю.** Семья в Российской Федерации:  
проблемы теории и практики ..... 7
- Лепешкина В.С.** Особенности применения медиации  
по спорам в сфере предпринимательской деятельности  
супругов ..... 10
- Малетина Е.А., Пименова О.П.** Взаимоотношения детей  
и родителей, отбывающих наказание в исправительных  
учреждениях ..... 15
- Рабец А.М.** Семейно-правовое регулирование  
имущественных отношений лиц, вступающих в брак,  
на постсоветском пространстве ..... 19
- Столяров Д.А.** Личные и имущественные отношения  
супругов в российской семье во второй половине XIX —  
начале XX вв.: историко-правовой анализ ..... 23

### ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

- Белая О.В., Кицай Ю.А.** Проблемы защиты персональных  
данных в деятельности управляющих компаний  
в сфере жилищно-коммунального хозяйства ..... 27
- Ковалева О.А.** Соотношение содержания российского  
принципа равенства жилищных прав граждан  
и международного принципа достаточности  
жилого помещения ..... 30
- Формакидов Д.А.** О систематизации договоров,  
регулирующих жилищные отношения ..... 35
- Шереметьева Н.В.** Отказ от приватизированной квартиры ..... 39
- Лысенко А.И.** Признание права собственности на нежилое  
помещение в случае банкротства застройщика ..... 44

Журнал рекомендован Высшей аттестационной комиссией  
при Министерстве науки и высшего образования РФ для публикации  
основных результатов диссертаций на соискание ученых степеней  
кандидата и доктора наук.

Полная или частичная перепечатка авторских материалов без письменного  
разрешения редакции преследуется по закону.

# FAMILY AND HOUSING LAW

No. 5 • 2021

RESEARCH AND PRACTICE, INFORMATION JOURNAL. REGISTERED AT THE FEDERAL SERVICE FOR SUPERVISION IN THE SPHERE OF COMMUNICATIONS AND MASS COMMUNICATIONS OF SEPTEMBER 12, 2008. REG. PI No. FC-7733088. PUBLISHED SINCE 2003. PUBLISHED BIMONTHLY WITH SIX ISSUES A YEAR

**Publisher: Jurist Publishing Group**

**Editor in Chief of the journal:**

Krashennikov P.V.,  
LL.D., Professor, Honored lawyer of the RF

**Deputy Editors in Chief of the journal:**

Gongalo B.M., LL.D., Professor;  
Mikheeva L.Yu., LL.D., Professor,  
Honored lawyer of the RF

**Executive editor of the journal:**

Chashkova S.Yu., PhD (Law), Associate Professor

**Editorial Board:**

Alyabyeva I.I., PhD (Law);  
Blinkov O.E., LL.D., Professor;  
Venyalaynen M., doctor of social sciences;  
Getman E.S., PhD (Law);  
Kluchnikova Ya.A., PhD (Law);  
Kosova O.Yu., LL.D., Associate Professor;  
Levushkin A.N., LL.D., Associate Professor;  
Manylov I.E., PhD (Law);  
Nizamieva O.N., PhD (Law), Associate Professor;  
Pchelintsev S.V., LL.D.;  
Pchelintseva L.M., LL.D., Professor;  
Rabec A.M., LL.D., Professor;  
Samoylov A.S., LL.D., Professor;  
Totsky N.N., PhD (Law);  
Truntsevsky Yu.V., LL.D., Professor;  
Chefranova E.A., LL.D., Professor, Honored lawyer of RF;  
Shelutto M.L., PhD (Law)

**Editor in Chief of Jurist Publishing Group:**

Grib V.V., LL.D., Professor,  
corresponding member of the RAE,  
Honored lawyer of the RF

**Editorial Office:**

Lapteva E.A., Solovyova D.V.

**Layout:**

Kurukina E.I.

**Scientific editing and proofreading:**

Shvechkova O.A., PhD (Law)

**Editorial Subscription Centre:**

Tel.: (495) 617-18-88 (multichannel).

**Correspondence Address:**

Bldg. 7, 26/55, Kosmodamianskaya Emb.,  
Moscow, 115035. Tel.: (495) 953-91-08.

**E-mail:** [avtor@lawinfo.ru](mailto:avtor@lawinfo.ru),  
[www.lawinfo.ru](http://www.lawinfo.ru)

Authors shall not pay for publication of their articles.

The journal is included in the database  
Russian science citation index

Subscription in Russia:  
Unified Catalogue. Russian Press – 15105,  
and on [www.lawinfo.ru](http://www.lawinfo.ru)

Printed by National Polygraphic Group Ltd.,  
2, Svetlaya st., Kaluga, 248031. Tel.: (4824) 70-03-37

Passed for printing: 28.09.2021.

Edition was published: 07.10.2021.

ISSN 1999-477X

Free market price. Size 60x90/8.

Offset printing. Printer's sheet 6,0.

Circulation 3000 copies.

© Jurist Publishing Group, 2021

## CONTENTS

### FAMILY LAW

- V.Yu. Zakharenko.** Legal Aspects of the Regulation of Property Relations between Cohabiting Persons in Russia ..... 3
- A.Yu. Kasatkina.** Family in the Russian Federation: Problems of the Theory and Practice..... 7
- V.S. Lepeshkina.** Peculiarities of the Application of Mediation in Disputes in the Sphere of Spousal Business Activities ..... 10
- E.A. Maletina, O.P. Pimenova.** Relations between Children and Parents Serving Sentences in Correctional Facilities ..... 15
- A.M. Rabets.** The Family Law Regulation of Property Relations between Persons Entering into Marriage in the Countries of the Former Soviet Union ..... 19
- D.A. Stolyarov.** Personal and Property Relations between Spouses in a Russian Family in the Second Half of the 19th to the Early 20th Century: A Historical and Legal Analysis..... 23

### HOUSING LAW

- O.V. Belaya, Yu.A. Kitsay.** Problems of Personal Data Protection in the Activities of Management Companies in the Field of the Housing and Utilities Infrastructure ..... 27
- O.A. Kovaleva.** The Correlation between the Russian Principle of Equality of Civil Housing Rights and the International Principle of the Sufficiency of Living Accommodation..... 30
- D.A. Formakidov.** On the Systematization of Agreements Governing Housing Relations..... 35
- N.V. Sheremetyeva.** Waiver of a Privatized Apartment ..... 39
- Al. Lysenko.** Recognition of Ownership of a Non-Residential Premise in Case of Bankruptcy of the Developer ..... 44

The journal is recommended by the Higher Attestation Commission under the Ministry of Science and Higher Education of the RF for publication of basic results of PhD and doctoral theses.

Complete and partial reproduction of authors' materials without prior written permission of the Editorial Office shall be prosecuted in accordance with law.

# Отказ от приватизированной квартиры

**Шереметьева Наталья Владимировна,**  
**помощник судьи Арбитражного суда Приморского края,**  
**старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин**  
**Владивостокского государственного университета экономики и сервиса,**  
**соискатель Российского государственного университета правосудия**  
 nata-sheremet@mail.ru

В Законе Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон № 1541-1) закреплена правовая норма, предусматривающая возможность собственника жилого помещения отказаться от частной собственности. Однако в ст. 9.1 названного закона имеется только упоминание о праве собственника на отказ от приватизированной квартиры, но нет процессуальных норм, которые бы устанавливали процедуру подобного отказа\*.

Право на деприватизацию жилья может стать эффективным инструментом против лиц, не оплачивающих коммунальные услуги. Статья посвящена основаниям, по которым может быть осуществлен отказ от приватизированного жилого помещения. В содержание статьи включены судебные решения Конституционного Суда Российской Федерации (КС РФ), касающиеся оснований для деприватизации жилья.

**Ключевые слова:** приватизация, деприватизация, обременение жилого помещения, единственное место проживания, договор социального найма, бремя содержания, прекращение договора приватизации.

## Waiver of a Privatized Apartment

**Natalya V. Sheremetyeva**  
**Assistant Judge of the Commercial Court of the Primorsky Territory**  
**Senior Lecturer of the Department of Civil and Legal Disciplines**  
**of the Vladivostok State University of Economics and Service**  
**Degree-Seeking Student of the Russian State University of Justice**

Law «On the privatization of the housing stock in the Russian Federation» (hereinafter Law No 1541-1) enshrines a legal norm providing for the possibility of the owner of a residential premises to give up private property. However, Article 9.1 of the said Law only mentions the owner's right to refuse from a privatized apartment, but there are no procedural rules that would establish the procedure for such a refusal.

The right to deprivatize housing can be an effective tool against those who do not pay utility bills. The article is devoted to the grounds on which the refusal privatized dwelling can be carried out. The content of the article includes judicial decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation concerning the grounds for deprivatization of housing.

**Keywords:** privatization, deprivatization, encumbrances of residential premises, single place of residence, social tenancy agreement, burden of maintenance, termination of the privatization agreement.

Каждое жилое помещение обладает собственным режимом пользования в зависимости от его принадлежности к тому или иному жилищному фонду. Законодатель предусматривает возможность перевода жилого помещения из одного фонда в другой путем изменения права собственности на него. С 1991 г. началась массовая приватизация жилых помещений, находившихся в государственной и муниципальной собственности. Учитывая, что законодательством закреплена возможность обратного перевода жилья из частной в публичную собственность, можно сделать вывод, что правовой режим жилого помещения может

быть изменен по желанию собственника в зависимости от того, приобретает он право собственности на жилье или отказывается от него.

В отечественном праве институт приватизации муниципального и государственного жилищного фонда регулируется разными правовыми источниками. Общие нормы о приобретении права собственности на жилое помещение содержатся в Конституции Российской Федерации<sup>1</sup> (далее — Конституция РФ), как и

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс».

\* Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 20.12.2017 г. № 399-ФЗ) // Ведомости Съезда НД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

гарантии свободного распоряжения своими правами и свободами. Что касается права собственника на отказ от жилого помещения в пользу муниципального образования, то оно закреплено в ст. 20 Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>2</sup> (далее – ЖК РФ<sup>3</sup>) в действие. Статья 20 гласит, что лицо, ранее приватизировавшее жилье, ставшее для него единственным местом для постоянного проживания, может отказаться по собственной воле от своего жилья, если на нем нет ограничений для свободного гражданского оборота. Право собственности передается федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления. От имени властных органов действуют соответствующие должностные лица или лица, уполномоченные ими.

Судя по семантическому значению слов «приватизация» и «деприватизация», можно заключить, что они обозначают противоположные друг другу процессы. Согласно статье 1 Закона № 1541-1, приватизация представляет собой безвозмездную передачу жилья гражданам, являющимся стороной по договору социального найма в отношении жилья, входящего в государственный или муниципальный жилищный фонд. Также граждане могут приватизировать жилые помещения, забронированные ими иным способом. Институт приватизации характеризуется добровольностью совершения гражданами действий по приобретению в собственность жилых помещений. Добровольность в инициации процесса приватизации на конкретное жилое помещение предполагает возможность добровольного прерывания этого процесса и добровольной инициации обратного процесса (деприватизации)<sup>4</sup>.

По приватизационному законодательству переходу в частную собственность могут подлежать не все категории жилых помещений, за исключением: жилье, признанное в установленном законом порядке аварийным; жилые помещения, находящиеся в общежитиях; жилые помещения, предоставляющиеся военным и их семьям в закрытых военных городках; служебные жилые помещения, за исключением служебных помещений в совхозах, и принадлежащие сельскохозяйственным предприятиям, приравненным к совхозам<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона РФ от 30.04.2021 № 120-ФЗ) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. I). Ст. 15.

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 01.07.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Щукина О.В., Петрякова А.В. Институт права собственности на жилые помещения в России. Приватизация и деприватизация как особые инструменты возникновения и прекращения права собственности на жилье // Молодой ученый. 2019. № 24 (262). С. 293.

<sup>5</sup> Евдокимова О.А. Приватизация жилых помещений как способ приобретения вещных прав на жилые помещения: проблемы правового определения // Наука и образование в современном обществе: актуальные вопросы и ин-

Муниципальные власти неоднократно обращались в Конституционный Суд Российской Федерации (далее – КС РФ), полагая, что запрет на приватизацию названных категорий квартир нарушает права граждан и не соответствует Конституции РФ. КС РФ признал своим Постановлением, что данный запрет не нарушает прав и законных интересов граждан и устанавливается в соответствии с особенностями правового режима данных жилых помещений<sup>6</sup>.

Данное постановление применялось КС РФ по конкретным делам. Например, в 2003 г. вынесено Определение, в котором указано, что запрет на приобретение в собственность аварийного жилья обусловлен правовым режимом такого жилья и его целевым использованием, если цели использования такого жилья изменены<sup>7</sup>.

В 2000 г. КС РФ указал, что запрет на приобретение в собственность жилого помещения, признанного аварийным, обусловлен тем, что в отношении такого жилья исполнительными органами устанавливается специальный режим, в соответствии с которым аварийное жилье не только не приватизируется, но и не подлежит продаже, обмену, разделу, поднайма и другим операциям с собственностью. Режим аварийного жилья устанавливается органами исполнительной власти не произвольно, а в соответствии с принятым федеральным законодательством, определяющим критерии, по которым жилье признается аварийным<sup>8</sup>.

В 2004 г. КС РФ разъяснил, что запрет на приватизацию служебных жилых помещений не противоречит Конституции РФ, так как данная категория жилых помещений должна находиться в собственности организаций и предприятий, чтобы обеспечивать жильем лиц, которые находятся с ними в трудовых правоотношениях. Служебный жилой фонд позволяет организациям, предприятиям и учреждениям обеспечивать своих работников жильем по месту работы или вблизи него. Таким образом, служебные жилые помещения имеют особый правовой режим, в соответствии с которым они могут выделяться только определенному кругу работников. Служебные жилые помещения имеют особое

новационные исследования : сб. ст. II Международной научно-практической конференции. Пенза : Издательство «Наука и Просвещение», 2021. С. 110.

<sup>6</sup> Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 г. № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова» // СЗ РФ. 1998. № 45. Ст. 5603.

<sup>7</sup> Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 ноября 2003 г. № 350-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики о проверке конституционности положения части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»». URL: <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения: 07.06.2021).

<sup>8</sup> Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2000 г. № 220-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Советского районного суда города Краснодара о проверке конституционности статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации»» // СПС «КонсультантПлюс».

функциональное назначение и не могут выбывать из собственности предприятия, учреждения или организации, а лицо, желающее приватизировать такое жилье, может пользоваться им, пока состоит в трудовых правоотношениях с предприятием или организацией<sup>9</sup>.

Специалисты, изучающие институт приватизации и реприватизации (деприватизации, расприватизации), считают, что запрет должен быть наложен не на приватизацию аварийного жилья, а жилья, признанного непригодным для жительства<sup>10</sup>.

Служебные жилые помещения относятся к специализированному жилищному фонду, поэтому можно сказать, что в ст. 4 Закона № 1541-1 законодатель слишком узко формулирует запрет на передачу в собственность помещений из категории, обозначенной в законодательстве как служебное жилое помещение, потому что ЖК РФ к специальным жилым помещениям приравниваются: жилье маневренного фонда; жилые помещения в домах социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан<sup>11</sup>.

В части 2 ст. 92 ЖК РФ установлен общий запрет на приватизацию для всех перечисленных категорий жилых помещений.

Соответственно, реприватизация может осуществляться только в отношении жилых помещений, которые разрешено приватизировать. Деприватизация, расприватизация или реприватизация являются синонимами и обозначают процесс, обратный приватизации, представляющий собой переход жилого помещения из индивидуального жилищного фонда в жилищный фонд социального использования.

Реприватизация закреплена в ст. 9.1 Закона № 1541-1. По смыслу данной статьи жилое помещение может быть реприватизировано при соблюдении двух условий: реприватизировать можно жилье, которое считается для гражданина единственным местом постоянного проживания; на жилом помещении не должно быть наложено никаких обязательств, кроме предусмотренных правовым режимом, присвоенным жилому помещению по закону.

Специалисты в теории жилищного права считают, что первое условие сформулировано избыточно, так как выражение «единственное место постоянного проживания» не соответствует смыслу ст. 20 Гражданского

кодекса Российской Федерации<sup>12</sup> (далее – ГК РФ), в которой установлено, что местом жительства лица признается место, где он постоянно или преимущественно проживает. По смыслу ст. 20 ГК РФ место преимущественного или постоянного проживания может быть только одним<sup>13</sup>.

Избыточность определения, приведенного в ст. 9.1 Закона № 1541-1, не вызывает затруднений в правоприменении, но в отношении второго условия возникают проблемы. КС РФ рассматривались дела о том, что можно признать обременением для приватизированной квартиры, какие обязательства могут стать препятствием для реприватизации жилого помещения. Поводом для обращения в КС РФ выступал тот факт, что правоприменительные органы и суд рассматривали в качестве обременения права членов семьи собственника жилого помещения, так как права членов семьи, вселенных после приватизации жилья, препятствуют расприватизации жилья.

КС РФ разъяснил, что определение того, насколько суд правильно истолковал правовые нормы, не входит в его компетенцию. В компетенцию КС РФ не входит проверка законности и обоснованности конкретных правоприменительных решений<sup>14</sup>.

По смыслу ст. 9.1 Закона № 1541-1 права членов семьи собственника не должны быть препятствием для реализации его прав, хотя в определенных случаях права членов семьи должны учитываться собственником. По законам построения правовых норм в ст. 9.1 Закона № 1541-1 должно бы содержаться указание на права других граждан, проживающих в приватизированной квартире и являющихся близкими родственниками лица, приватизировавшего квартиру. Если лица, проживающие в приватизированной квартире, имеют обязательства, связанные с этим имуществом, то это может стать препятствием для изменения режима жилого помещения.

Федеральный законодатель предусмотрел право собственника передать приватизированное жилье в муниципальную или федеральную собственность, но не создал механизма передачи частной собственности. В настоящее время приватизированные жилые помещения передаются в государственную собственность из-за отсутствия процедуры передачи. Данный пробел в федеральном законодательстве восполняется

<sup>9</sup> Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2004 г. № 441-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Ивановой Нины Александровны на нарушение ее конституционных прав положениями статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // СПС «Гарант».

<sup>10</sup> Рожков Е.В. К вопросу о реприватизации // Вестник Прикамского социального института. 2020. № 3 (87). С. 113.

<sup>11</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 01.07.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>12</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 08.07.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>13</sup> Макеев П.В. Приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения как основания для изменения особого правового режима жилого помещения // Гражданин и право. 2009. № 2. С. 58.

<sup>14</sup> Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2004 г. № 425-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Волобуева Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав положениями статьи 9.1 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и пунктом 2 статьи 75 Федерального закона «Об исполнительном производстве». URL: <https://legalacts.ru> (дата обращения: 07.06.2021).

## ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

нормативными актами муниципальных образований и органов местного самоуправления.

Так, порядок передачи жилого помещения из частной собственности в муниципальную предусмотрен п. 14–19 гл. 3 Решения Совета муниципального образования города Вольска Вольского муниципального района Саратовской области<sup>15</sup>. В соответствии с данным нормативным актом собственник жилого помещения обязан предоставить в администрацию Вольского района следующие документы: заявление о прекращении права собственности на приватизированную ранее квартиру; копию паспорта собственника, но допускается и приложение копии другого документа, способного удостоверить личность собственника, а также копии таких документов всех лиц, проживающих вместе с собственником на законных основаниях; при проживании нескольких лиц в квартире необходимо приложить к заявлению копии документов, указывающих на степень родства между ними (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака); справку от регистрационного органа, подтверждающую место жительства собственника и проживающих с ним лиц; договор, по которому жилое помещение было передано в собственность (договор о приватизации); документ, подтверждающий наличие права собственности на жилое помещение, являющееся предметом сделки по передаче в муниципальный жилищный фонд; заключение органа технической инвентаризации, отражающее стоимость жилья, передаваемого в муниципальную собственность; решения и заключения органов опеки и попечительства города Вольска, если в квартире проживают несовершеннолетние, чьи права, законные интересы могут быть нарушены при передаче жилья в публичную собственность; технический паспорт жилого помещения; документы, подтверждающие отсутствие задолженности за коммунальные услуги и по иным платежам<sup>16</sup>.

В соответствии с муниципальным правовым регулированием процесс реприватизации представляет собой рассмотрение уполномоченным лицом или группой лиц (комиссионно) заявления с приложенными к нему документами. Если не обнаруживается никаких препятствий для прекращения права собственности, то между собственником и уполномоченным лицом заключается договор о передаче жилой собственности в муниципальный жилищный фонд. В уставных документах муниципального образования в качестве стороны такого договора может быть указан глава муниципального

<sup>15</sup> Решение Совета муниципального образования г. Вольск Вольского муниципального района Саратовской области от 14 февраля 2014 г. № 8/3-38 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального жилищного фонда муниципального образования город Вольск» // СПС «Гарант».

<sup>16</sup> Решение Совета муниципального образования города Вольска Вольского муниципального района Саратовской области от 14 февраля 2014 г. № 8/3-38 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального жилищного фонда муниципального образования города Вольск» // СПС «Гарант».

образования или исполнительный орган, уполномоченный на осуществление деятельности с муниципальной собственностью, например Комитет по управлению муниципальным имуществом или специальная служба по работе с муниципальной недвижимостью.

Договор о передаче недвижимости в муниципальную собственность регистрируется в установленном законом порядке, и впоследствии между уполномоченным органом и гражданином заключается договор социального найма на жилое помещение<sup>17</sup>.

Право на приватизацию и деприватизацию жилых помещений ограничивалось несколько раз сроками действия, но с 1 марта 2013 г. деприватизация стала бессрочной.

В настоящее время реприватизация жилого помещения доступна каждому гражданину, но при соблюдении условий, установленных законом. Все также жилое помещение должно быть единственным местом для проживания и свободным от обязательств. На практике гражданам отказывается в реприватизации в случае, если в помещении была сделана самовольная перепланировка или в доме проживают несовершеннолетние дети. При наличии несовершеннолетних детей в передаче жилого помещения может быть отказано, если нет специального разрешения от органа опеки и попечительства. Такое же правило действует в отношении инвалидов или лиц, признанных недееспособными или ограниченно дееспособными.

По мнению специалистов, термины «расприватизация», «реприватизация» и «деприватизация» являются синонимичными, но не тождественными. Делаются попытки разграничивать эти понятия. Сторонники такого разграничения считают, что расприватизация представляет собой принудительное прекращение права собственности на жилое помещение в судебном порядке<sup>18</sup>.

С таким мнением нельзя согласиться, так как договор о приватизации может быть в судебном порядке признан недействительным в определенных законом случаях. Договор может быть признан ничтожным, если он был заключен с нарушением законодательства, что и влечет его недействительность. Договор может быть признан недействительным, если он был заключен недееспособным лицом или под угрозой насилия<sup>19</sup>.

<sup>17</sup> Маркова Н.О., Пешкова О.А. Правовое регулирование сделок с жилыми помещениями : учебн. пособ. М. : Издательство Университета прокуратуры Российской Федерации, 2018. С. 112.

<sup>18</sup> Салчак В.А. Деприватизация, расприватизация и национализация государственного и муниципального имущества // Современные этнические процессы на территории Центральной Азии: проблемы и перспективы : сб. мат. II Междунар. науч.-практич. конф., посв. 25-летию со дня образования исторического факультета Тувинского государственного университета. Кызыл : Издательство Тувинского государственного университета, 2019. С. 156.

<sup>19</sup> Семенова А.А. Процессуальные особенности рассмотрения гражданских дел по спорам о признании приватизации и иных сделок по отчуждению жилых помещений недействительными : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М. : Издательство Московской государственной юридической академии им. О.Е. Кутафина, 2011. С. 13.

Реприватизация имеет свои преимущества и недостатки. Преимуществом реприватизации является то, что с бывшим собственником заключается договор социального найма в обязательном порядке, что не позволяет муниципальным органам власти злоупотреблять в сделках реприватизации. Кроме того, ответственный квартиросъемщик освобождается от некоторых расходов, например он освобождается от уплаты налога на жилье, квартиросъемщик не платит взносы на капитальный ремонт и не обязан проводить капитальный ремонт самостоятельно.

Недостатком перехода жилого помещения из индивидуального жилищного фонда в муниципальный жилищный фонд является ограниченность ответственного квартиросъемщика в распоряжении жилым помещением. Ответственный квартиросъемщик не может передать жилое помещение по наследству, сдать его

в аренду, продать или подарить жилое помещение, получить крупный кредит под залог жилого помещения.

Реприватизация применяется в большинстве своем собственниками, которые осознают, что содержание жилого помещения стало для них обременительными. Учитывая названные плюсы и минусы реприватизации, собственник должен взвесить все за и против, потому что вместо реприватизации он может продать жилое помещение и приобрести менее затратное жилье. При реприватизации жилья существует риск того, что муниципальные органы злоупотребят своим положением и собственник жилого помещения останется совсем без жилья.

Реприватизация осуществляется на добровольной основе, но законодатель должен закрепить на федеральном уровне процедуру перехода жилого помещения в муниципальную собственность, чтобы гарантировать защиту прав и законных интересов собственника.

### Литература

1. Евдокимова О.А. Приватизация жилых помещений как способ приобретения вещных прав на жилые помещения: проблемы правового определения / О.А. Евдокимова // Наука и образование в современном обществе: актуальные вопросы и инновационные исследования : материалы II Международной научно-практической конференции (г. Пенза, 17 января 2021 г.) : сборник научных статей / ответственный редактор Г.Ю. Гуляев. Пенза : Наука и Просвещение, 2021. С. 109–112.
2. Макеев П.В. Приватизация и расприватизация (деприватизация) жилого помещения как основания для изменения особого правового режима жилого помещения / П.В. Макеев // Гражданин и право. 2009. № 2. С. 55–62.
3. Маркова Н.О. Правовое регулирование сделок с жилыми помещениями : учебное пособие / Н.О. Маркова, О.А. Пешкова. Москва : Издательство Университета Прокуратуры Российской Федерации, 2018. 208 с.
4. Рожков Е.В. К вопросу о реприватизации / Е.В. Рожков // Вестник Прикамского социального института. 2020. № 3 (87). С. 109–118.
5. Салчак В.А. Деприватизация, расприватизация и национализация государственного и муниципального имущества / В.А. Салчак // Современные этнические процессы на территории Центральной Азии: проблемы и перспективы : материалы II Международной научно-практической конференции, посвященной 25-летию со дня образования исторического факультета Тувинского государственного университета (г. Кызыл, 17–18 октября 2019 г.) : сборник научных статей / ответственный редактор З.Ю. Доржу. Кызыл : Тувинский государственный университет, 2019. С. 154–157.
6. Семенова А.А. Процессуальные особенности рассмотрения гражданских дел по спорам о признании приватизации и иных сделок по отчуждению жилых помещений недействительными : автореферат диссертации кандидата юридических наук / А.А. Семенова. Москва : Издательство Московской государственной юридической академии им. О.Е. Кутафина, 2011. 29 с.
7. Щукина О.В. Институт права собственности на жилые помещения в России. Приватизация и деприватизация как особые инструменты возникновения и прекращения права собственности на жилье / О.В. Щукина, А.В. Петрякова // Молодой ученый. 2019. № 24 (262). С. 293–295.

## ЧИТАЙТЕ НАШИ ЖУРНАЛЫ В ОТКРЫТОМ ДОСТУПЕ!

### Уважаемые читатели!

Редакция Издательской группы «Юрист» важно расширение интереса к нашим журналам и увеличение объема глобального обмена знаниями и практическим опытом — с этой целью мы открываем бесплатный доступ к научным статьям, опубликованным в ряде наших изданий за 2020 год.

Для ознакомления с полными текстами научных трудов Вам необходимо перейти по ссылке: <http://lawinfo.ru/catalog/contents-2020/> и выбрать интересующий Вас журнал.