

УДК/UDC 347

## **Вопросы правоприменительной практики, связанной с приватизацией гражданами жилых помещений**

Щербина Виктория Эдуардовна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: sherbina.viktoria1994@yandex.ru

### **Аннотация**

Данная статья имеет целью проанализировать положения действующего законодательства Российской Федерации о приватизации жилищного фонда, рассмотреть условия признания членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке в случае смерти нанимателя, а также порядок включения спорного жилого помещения в наследственную массу. В работе изучаются материалы конкретного дела о признании ряда лиц членами семьи нанимателя, признании права пользования жилым помещением в целях реализации в дальнейшем права на его приватизацию. Выделяются правовые проблемы, возникшие при приватизации жилья, предлагается решение по сложившейся проблемной ситуации. По мнению автора, несмотря на то что в законодательстве о приватизации жилых помещений имеются пробелы, сложившаяся судебная практика направлена на защиту прав граждан при приватизации жилых помещений.

**Ключевые слова:** приватизация, члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, наследственная масса.

## The Enforcement Issues Related to the Privatisation of Housing Premises

Shcherbina Viktoriya Eduardovna  
student of the Faculty of Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: sherbina.viktoria1994@yandex.ru

### Abstract

This article aims to analyse the provisions of the current legislation of the Russian Federation on the privatisation of housing fund and to consider the conditions of recognition as a family member of the tenant of the premises under the contract of social hiring in court in case of the tenant's death, as well as the order of inclusion of the disputed premises in the hereditary mass. The paper studies the materials of a specific case on the recognition of certain people as family members of the tenant, the recognition of the right to use the premises in order to realise the right to its privatisation in the future. The author notes the legal problems which arise at privatization and offers a solution to the given problem. According to the author, despite the fact that there are gaps in the legislation on the privatisation of residential premises, the current judicial practice is aimed at protecting the rights of citizens in the privatisation of housing premises.

**Key words:** privatisation, family members of the tenant of the premises under the contract of social hiring, hereditary weight.

С 11 июля 1991 года на территории Российской Федерации действует Закон от 04.07.1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [1]. В последнее время одним из основных способов возникновения права собственности на жилые помещения у граждан стала, по мнению П. В. Крашенинникова, приватизация жилья [2].

С принятием названного закона в судах общей юрисдикции появилась новая категория гражданских дел — это дела по спорам, связанным с приватизацией гражданами жилых помещений. Рассмотрим некоторые проблемы данной категории дел на примере конкретного дела.

Истцы обратились в районный суд с иском о признании членами

семьи нанимателя и признании права пользования жилым помещением в целях реализации в дальнейшем права на его приватизацию. 11 февраля 1983 г. на основании решения исполнительного комитета Первомайского районного Совета народных депутатов от 09.02.1983 года № 44/17 нанимателю был выдан ордер на квартиру.

В указанной квартире совместно с нанимателем проживают истцы, приходящиеся ему близкими родственниками (племянница, двоюродная внучка, неполнородная сестра). Наниматель спорного жилого помещения при жизни начал собирать пакет документов на приватизацию квартиры, однако оформить спорное жилое помещение в собственность не успел ввиду скоропостижной смерти.

В связи со сложившейся ситуацией истцы в досудебном порядке обращались в местную администрацию с заявлением по вопросу заключения с ними договора социального найма в отношении спорной квартиры, однако им было отказано ввиду того, что наниматель на момент смерти являлся якобы одиноко проживающим, что повлекло прекращение договора социального найма в связи с его смертью.

Согласно данным в пункте 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 разъяснениям, в случае смерти гражданина, который при жизни подал заявление и все необходимые документы на приватизацию жилья, но не успел заключить с государственными органами договор на передачу жилого помещения в собственность или зарегистрировать право собственности, необходимо иметь в виду, что в случае возникновения спора по поводу включения указанного недвижимого имущества в наследственную массу данное обстоятельство не может являться основанием для отказа в удовлетворении требований наследника, поскольку наследодатель по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, но при этом при жизни выразил свою волю на приватизацию занимаемого жилого помещения путем подачи заявления [3]. Как правило, доказательством выражения воли на приобретение спорной квартиры в собственность в порядке приватизации служит наличие

поданного заявления нанимателя о приватизации занимаемого жилого помещения. В данном случае наниматель не успел подать заявление.

В связи с этим представляется, что решение сложившейся проблемы может быть следующим. В подпункте «б» пункта 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 разъясняется, что если собственник жилого помещения вселил в качестве членов своей семьи других родственников независимо от степени их родства и ведет с ними общее хозяйство, то такие лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения [4].

Для того чтобы перечисленные лица были признаны членами семьи нанимателя жилого помещения, требуется не только установление юридического факта вселения их нанимателем в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления нанимателя на их вселение, а именно: на каком основании предоставлялось или вселялось нанимателем определенное лицо в жилое помещение. В случае возникновения спора содержание волеизъявления нанимателя определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, письменных документов, показаний свидетелей и других доказательств (ст. 55 ГПК РФ) [5].

Хотелось бы особо отметить, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимной заботой и взаимным уважением членов семьи, ведением общего хозяйства, их личными имущественными и неимущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом.

Еще одним обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев является ведение общего хозяйства, под которым понимается наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования, оплата коммунальных платежей и т. п.

С учетом изложенных правовых позиций жилищные правоотношения носят длящийся характер, поэтому юридически значимыми по делу обстоятельствами, входящими в предмет доказывания по настоящему де-

лу, являются:

- Факт вселения истцов в квартиру, который может быть подтвержден справкой старшего по дому, справками из детского сада, школы по месту жительства истцов, справками из поликлиники, в которой состоят на учете и наблюдаются истцы.
- Факт сохранения статуса члена семьи нанимателя к моменту его смерти. Данные обстоятельства могут быть подтверждены показаниями свидетелей, а также письменными доказательствами (квитанциями, сигнальными листами) подтверждающими, что именно истцы организовывали и несли расходы по организации похорон нанимателя.
- Факт исполнения обязанностей по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.
- Иные обстоятельства, подтверждающие право на занятие жилого помещения по договору социального найма.
- Отсутствие у истцов иного жилья и какого-либо недвижимого имущества.
- Факт наличия воли наследодателя (нанимателя) именно на приватизацию занимаемого им жилого помещения [6].

Таким образом, в случае представления истцами всех необходимых доказательств, подтверждающих вышеперечисленные обстоятельства, судам необходимо, на наш взгляд, исходя из смысла ст. 2 ГПК РФ, предпринимать меры, направленные на защиту законных интересов граждан, удовлетворяя их требования в целях соблюдения гарантированного им ст. 40 Конституции РФ права на жилище.

### Список литературы

1. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон Российской Федерации от 04.07.1991 г. №1541-1 (ред. от 20.12.2017) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
2. Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2008.
3. О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: Постановление Пленума Верховного

Суда РФ от 24.08.1993 года № 8 // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 11. 1993.

4. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 года № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2009.

5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14.11.2002 года № 138-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 46. Ст. 4532.

6. Решение Советского районного суда города Краснодара от 10.11.2017 года по делу №2-6476/2017 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».