Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции от 21 декабря 1993 г.)

Учитывая, что при применении Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (с изменениями, внесенными Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. N 1541-ФЗ, Федеральными Законами от 11 августа 1994 г. N 26-ФЗ, от 28 марта 1998 г. N 50-ФЗ, от 1 мая 1999 г. N 88-ФЗ, от 15 мая 2001 г. N 54-ФЗ, от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ, от 26 ноября 2002 г. N 153-ФЗ, от 29 июня 2004 г. N 58-ФЗ, от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ и от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ) у судов возникли вопросы, требующие разрешения, Пленум Верховного Суда Российской Федерации постановляет дать судам следующие разъяснения:

1. В соответствии со ст. 22 ГПК РФ и ч. 3 ст. 8 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" судам подведомственны дела, возникающие в связи с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений (в том числе забронированных) в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая ведомственный жилищный фонд (жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений).

2. Учитывая, что в связи с отказом в приватизации занимаемого гражданином жилого помещения между ним и местной администрацией, предприятием, за которым на праве полного хозяйственного ведения закреплен, или учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд, возникает спор о праве гражданском, он разрешается судом по правилам искового производства.

Поскольку в указанном случае предметом спора является имущество, которое не подлежит оценке при передаче его в собственность граждан в порядке бесплатной приватизации, государственная пошлина при подаче таких заявлений должна взиматься в размере, предусмотренном подпунктом 3 пункта 1 ст. 333.19 Налогового кодекса РФ для исковых заявлений, не подлежащих оценке.

Исковые заявления лиц, претендующих на приватизированное жилое помещение по мотиву принадлежности этого помещения наследодателю, в том числе и в случае, когда приватизация не была надлежащим образом оформлена при жизни наследодателя, оплачиваются государственной пошлиной, исходя из действительной стоимости помещения, по поводу которого возник спор, определяемой на время предъявления иска (подпункт 1

пункта 1 ст. 333.19 названного Кодекса).

3. В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" право на бесплатную приватизацию жилья имеют только граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая ведомственный жилищный фонд, реализуемое на условиях, предусмотренных названным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Однако, если установленный иными актами порядок приватизации жилья противоречит названному выше Закону, в том числе принят с превышением полномочий органов, издавших такой акт, необходимо руководствоваться положениями этого Закона.

4. Решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г.) переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья.

Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст. 18 названного Закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.), поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулировавшее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишили бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения. Это положение не должно применяться, если правопреемники, изменившие форму собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, на свои средства построили либо приобрели незаселенное жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации, в том числе и после введения в действие ст. 18 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции закона от 23 декабря 1992 г.).

5. Требования граждан о бесплатной передаче жилого помещения в общую собственность всех проживающих в нем лиц либо в собственность одного или некоторых из них (в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением) подлежат удовлетворению независимо от воли лиц, на которых законом возложена обязанность по передаче жилья в собственность граждан, так как ст. 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" наделила граждан, занимающих жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору социального найма, правом с согласия всех проживающих совершеннолетних членов семьи и проживающих с ними несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в общую собственность (долевую или совместную). При этом за гражданами, выразившими согласие

на приобретение другими проживающими с ними лицами занимаемого помещения, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения, поскольку в указанном случае предоставленная этим лицам ст. 11 названного Закона возможность приватизировать бесплатно занимаемое жилое помещение только один раз не была реализована при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами.

6. В случае возникновения спора по поводу правомерности договора передачи жилого помещения, в том числе и в собственность одного из его пользователей, этот договор, а также свидетельство о праве собственности по требованию заинтересованных лиц могут быть признаны судом недействительными по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной.

7. Поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, согласно ст. 69 Жилищного кодекса РФ имеют равные права, вытекающие из договора найма, они в случае бесплатной приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Учитывая, что в соответствии со ст.ст. 28 и 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов.

8. Исходя из смысла преамбулы и ст. ст. 1, 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим Законом условиях, если они обратились с таким требованием.

При этом необходимо учитывать, что соблюдение установленного ст.ст. 7, 8 названного Закона порядка оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан (в частности, вопрос о приватизации должен быть решен в двухмесячный срок, заключен договор на передачу жилья в собственность, право собственности подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции, со времени совершения которой и возникает право собственности гражданина на жилое помещение).

Однако если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу, необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если

наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

9. Ставшие собственниками приватизированного жилого помещения граждане вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 30 Жилищного кодекса РФ и ст. 209 ГК РФ).

10. Продажа одним из участников общей долевой собственности на приватизированную квартиру своей доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные сособственники откажутся от осуществления права преимущественной покупки либо не осуществят это право в течение предусмотренного ст. 250 ГК РФ срока.

11. Согласно ст.ст. 246, 253 ГК РФ мена (обмен) переданного в порядке приватизации в общую собственность граждан жилого помещения возможна только с согласия всех участников общей собственности.

12. Выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

13. Утратил силу.