

Научная статья

Научная специальность

5.1.3 «Частноправовые (цивилистические) науки»

УДК 347.232

DOI <https://doi.org/10.26516/2071-8136.2026.2.67>

ПРОБЛЕМЫ НЕЗАКОННОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

© Безик Н. В., 2026

Иркутский государственный университет, г. Иркутск, Россия

Утверждается, что в законодательстве предусмотрены ограничения на приватизацию жилых помещений юридическими лицами. Определено, что бесспорное право на приватизацию данных объектов предоставлено только гражданам. Анализируются случаи незаконной приватизации государственными и муниципальными предприятиями закрепленных за ними жилых помещений при бездействии органов власти, а также способы защиты нарушенных прав граждан. Указывается, что изменения законодательства 2021 г. ухудшили положение граждан, и предлагается способ решения сложившейся ситуации.

Ключевые слова: приватизация жилых помещений, право граждан на приватизацию жилого помещения, незаконная приватизация, Закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ.

PROBLEMS OF ILLEGAL PRIVATIZATION OF RESIDENTIAL PREMISES AND WAYS TO SOLVE THEM

© Bezik N. V., 2026

Irkutsk State University, Irkutsk, Russian Federation

Legislation imposes restrictions on the privatization of residential premises by legal entities. The undisputed right to privatize these properties is granted only to citizens. This article analyzes cases of illegal privatization of residential premises assigned to state and municipal enterprises, with government inaction, and explores ways to protect these violated rights. It notes that legislative changes in 2021 have worsened the situation for citizens and proposes a solution.

Key words: privatization of residential premises, the right of citizens to privatize residential premises, illegal privatization, the Law on the implementation of the Housing Code of the Russian Federation.

В 1990-е гг. активно проводилась приватизация государственного имущества, в которой участвовали как физические, так и юридические лица. При этом для приватизации жилья всегда действовали особые правила. В частности, Закон РСФСР от 3 июля 1991 г. «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» (в первоначальной редакции)¹ закреплял, что приватизация жилищного фонда регулируется иными законодательными актами РСФСР и республик в составе РСФСР. Согласно указу Президента РФ от 10 января 1993 г. «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового

назначения приватизируемых предприятий»² в состав предприятий, находящихся в федеральной (государственной) собственности, при приватизации не может включаться жилищный фонд. Действие Федерального закона о приватизации государственного и муниципального имущества 2001 г.³, по общему правилу, не распространяется на отношения, возникающие при приватизации жилищного фонда. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 г.⁴ (далее – Закон о приватиза-

¹ О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР : закон РСФСР от 3 июля 1991 г. // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий : указ Президента РФ от 10 янв. 1993 г. // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ О приватизации государственного и муниципального имущества : федер. закон от 21 дек. 2001г. // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : закон РФ от 4 июля 1991г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959

ции) в первоначальной редакции закрепляя нормы, допускающие либо приватизацию жилищного фонда, закрепленного за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения или переданного учреждениям в оперативное управление, либо передачу жилых помещений соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого они находятся. Однако вскоре законодатель решил отойти от такого юридического подхода и установил прямо противоположное правило, в частности, предприятиям приватизация была запрещена, а имущество подлежало передаче органам местного самоуправления [2, с. 13].

Таким образом, согласно законодательству к приватизации жилищного фонда, по общему правилу, не допускались юридические лица, кроме случаев, прямо предусмотренных законом (например, ст. 30.4, 43 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества»). Такое ограничение прав юридических лиц на доступ к приватизации государственной и муниципальной жилой недвижимости нельзя назвать дискриминационным. Конституционный Суд РФ не раз давал разъяснения наличию таких норм, обосновывая это:

– необходимостью функционирования и сохранения целевого назначения жилищных объектов. Данные объекты эксплуатируются в интересах населения, для обеспечения проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, что носит публично-правовой характер, и это должен учитывать законодатель при осуществлении их правового регулирования;

– целью защиты публичных интересов и интересов лиц, проживающих в жилых помещениях, обеспечения реализации провозглашенных в Конституции РФ целей социальной политики Российской Федерации, предопределяющих обязанность государства заботиться о благополучии своих граждан, их социальной защищенности и обеспечении нормальных условий существования;

– учетом публичных интересов, связанных с реализацией органами местного самоуправления возложенных на них задач в жилищной сфере, и обеспечением защиты жилищных и имущественных прав граждан, включая право на приватизацию, которое является производным от их статуса нанимателя жилого помещения¹.

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 14 янв. 2016 г. № 1-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

Именно граждане Российской Федерации, проживающие по договору социального найма, имеют право безвозмездной добровольной однократной приватизации занимаемых жилых помещений. Если помещения предоставлены по договору найма специализированного жилого помещения (служебные жилые помещения, помещения в общежитиях), то, по общему правилу, их приватизация невозможна, кроме случаев, прямо предусмотренных законом (ст. 4 Закона о приватизации).

Для приватизации гражданин должен обратиться в органы местного самоуправления либо в администрацию того предприятия, за которым «закреплено» соответствующее жилое помещение на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления (ранее такие жилые помещения называли ведомственными (ведомственный жилищный фонд)). Отказать в реализации права на приватизацию данные субъекты не имеют права (ст. 1, 2 Закона о приватизации², п. 4, 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 8³).

Следует отметить, что в приватизационном законодательстве довольно подробно закреплены действия предприятий по поводу ведомственных жилых помещений (в силу запрета их приватизации). В частности, предприятия, находящиеся в стадии приватизации, вносят перечни жилых объектов в планы приватизации отдельным разделом, и в плане в обязательном порядке делается указание о том, что эти объекты передаются из федеральной собственности в государственную собственность субъектов РФ или муниципальную собственность, и утверждение плана приватизации предприятия является решением о передаче данных объектов в государственную собственность субъектов РФ или муниципальную собственность. Если предприятие не подлежит приватизации (например, казенные заводы), то жилые объекты передаются в государственную собственность субъектов РФ или муниципальную собственность в особом порядке⁴.

² Таким образом, часть жилых помещений ведомственного фонда предоставлялась гражданам на основании договора социального найма, а часть помещений имела специальный режим общежитий или служебных и предоставлялась на основании иного договора (договора найма специализированного жилого помещения).

³ О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 авг. 1993 г. № 8 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ Об утверждении Положения об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности : распоряжение Президента РФ от 18 марта 1992 г. № 114-рп // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

Далее органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления совместно с администрациями предприятий в месячный срок с момента принятия решения о передаче оформляют необходимую техническую документацию и акты приема. Объекты, соответствующие требованиям приложения 3 постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность»¹, подлежат передаче в муниципальную собственность в двухмесячный срок со дня регистрации перечня (таких жилых помещений было большинство).

После передачи органы власти производят оформление права собственности в соответствующем реестре, переоформление договоров аренды, найма, пользования объектов государственной и муниципальной собственности. За неисполнение указанной обязанности должностные лица комитетов по управлению имуществом несли административную ответственность. Сделки же приватизации, заключенные с нарушениями, признаются недействительными.

Таким образом, процесс передачи жилых помещений из ведения предприятий в ведение субъектов РФ или муниципальных образований был урегулирован. Что важно отметить, в актах прямо указано, что даже если не приняты особые распоряжения, то само формирование плана приватизации уже является решением об отнесении жилищного фонда к государственному или муниципальному.

Однако при осуществлении приватизации в нарушение всех указанных положений предприятия, включая жилые помещения в план приватизации, не передавали их в государственную или муниципальную собственность, а в дальнейшем регистрировали право собственности на эти объекты, считая их частной собственностью, продавали, обменивали и т. д. Также эти организации как собственники предпринимали действия по выселению граж-

дан, по заключению договоров коммерческого найма на занимаемые помещения, по увеличению платы за проживание и др. И, что важно, отказывали гражданам в приватизации жилых помещений в силу наличия частной собственности на эти помещения.

Такие нарушения носили массовый характер, что повлекло, как уже было сказано, изменение ст. 18 Закона о приватизации, в которой закрепили, что при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, появление данной нормы направлено на устранение правовой неопределенности жилищных прав граждан в отношении жилых помещений жилищного фонда, находящегося в хозяйственном ведении государственных или муниципальных предприятий или оперативном управлении учреждений, при переходе этих организаций в иную форму собственности либо при их ликвидации (определения от 16 декабря 2010 г. № 1631-О-О, от 16 февраля 2012 г. № 262-О-О и от 17 июня 2013 г. № 977-О)².

Также в ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»³ (далее – Вводный закон) в ранее действовавшей редакции появилась норма, согласно которой к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовались в качестве общежитий⁴, и переданы в ведение

¹ О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность : постановление Верховного Совета РФ от 27 дек. 1991 г. № 3020-1 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Определение Конституционного Суда РФ от 14 янв. 2016 г. № 1-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004г. // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.

⁴ Следует указать, что в 2021 году в данную часть статьи добавили упоминание служебных жилых помещений. Ранее, как отмечается в доктрине, пробел относительно ситуации с передачей в муниципальную собственность служебных жилых помещений был устранен только судебной практикой [1, с. 29].

органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы ЖК РФ¹ о договоре социального найма.

В п. 4 постановления Пленума ВС РФ № 8 было разъяснено, что 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 на право бесплатной приватизации жилья.

Таким образом, независимо от того, на основании какого договора гражданин проживал до момента приватизации предприятия, после его приватизации или ликвидации устанавливался единообразный подход – принятые органами власти жилые помещения считались предоставленными гражданам по договору социального найма.

Таким образом, законодательство содержит прямой запрет на приватизацию жилых помещений предприятиями и учреждениями, и законом же устанавливаются особые последствия нарушения данного запрета, среди которых можно назвать:

- установление презумпции муниципальной собственности на эти жилые помещения;
- установление презумпции отношений по договору социального найма с гражданами, проживавшими в этих помещениях до момента приватизации предприятия (или ликвидации);
- сохранение за гражданами всех прав и обязанностей, существовавших до нарушения закона (незаконной приватизации), в том числе права на приватизацию этого помещения.

Данные нормы были очень актуальны, поскольку на 2016 г., согласно данным субъектов РФ, общее количество домов, имеющих статус бывших ведомственных общежитий и находящихся в частной собственности, составляет более 200 жилых домов, в которых проживают более 19 тыс. чел.²

Однако применение указанных норм было затруднено выбором конкретного способа за-

щиты нарушенных прав, его выработка в судебной практике заняла несколько лет.

В частности, были попытки оспорить приватизацию со стороны органов власти и прокуратуры, что сталкивалось с возражениями ответчиков об истечении сроков исковой давности.

Со стороны предприятий требования заключались в основном в признании права собственности, обоснованием служили:

- добросовестность (в целях признания права собственности на данное имущество в силу приобретательской давности). По одному из таких споров суд указал, что, учитывая особенности правового режима данного имущества, общество должно было знать об отсутствии основания для приобретения права собственности на спорное имущество в силу закона. При таких обстоятельствах общество не может быть признано добросовестным при получении им имущества в фактическое владение, поэтому у него отсутствуют все необходимые условия, предусмотренные ст. 234 ГК РФ³. Такая же позиция высказывается в доктрине: если незаконность отчуждения вытекает непосредственно из закона, то добросовестности быть не может. Ошибка в понимании закона не ведет к доброй совести [4, с. 182];

- наличие зарегистрированного права собственности. Однако суды указывали, что поскольку имущество нельзя было приватизировать, то у субъекта не возникло право на жилое помещение, следовательно, регистрация незаконна⁴;

- законность приватизации в силу режима имущества, так как предприятие указывало, что им были приватизированы нежилые помещения. Например, в одном деле общежитие в качестве нежилого здания было включено в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса и по передаточному акту передано в собственность акционерному обществу. Однако суд выяснил, что эти помещения пригодны для проживания, а значит, ограничения на приватизацию действуют⁵.

В свою очередь, граждане обращались с требованиями о признании права собственности

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

² Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 янв. 2014 г. № ВАС-38/14 по делу № А33-18399/2012 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ Постановление ФАС Уральского округа от 18 июля 2012 г. № Ф09-5691/12 по делу № А76-20470/2011 // КонсультантПлюс : справочная правовая система; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10 марта 2020 г. по делу № А41-104403/2018 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁵ Определение Верховного Суда РФ от 7 апр. 2015 г. № 4-кг15-6 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

на жилое помещение в порядке приватизации. Постепенно судами была сформирована единообразная практика по удовлетворению таких исков, основанная на следующем¹:

- включение объектов жилищного фонда, к которым в том числе относятся общежития, служебные жилые помещения, в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий не допускалось. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность;

- дата передачи жилых помещений в общежитиях в ведение органов местного самоуправления правового значения для применения к спорным правоотношениям норм законодательства о социальном найме жилых помещений не имеет;

- при наличии установленной законом и не исполненной органами власти и должностными лицами обязанности передать общежитие в ведение органов местного самоуправления возникновение прав граждан в рамках отношений социального найма не может быть поставлено в зависимость от времени непосредственной передачи жилого помещения органам местного самоуправления;

- отсутствие регистрации права муниципальной собственности не может лишить истца права на приватизацию;

- если на момент рассмотрения спора общежитие в муниципальную собственность не принято, это обстоятельство не могло повлечь за собой неблагоприятные последствия для истца, выразившего намерение воспользоваться предоставленным ему правом на приватизацию занимаемого жилого помещения, поскольку соблюдение законов Российской Федерации в равной мере является обязанностью как граждан, так и органов государственной власти, органов местного самоуправления и должностных лиц (ч. 2 ст. 15 Конституции РФ);

- требование о признании права собственности граждан на занимаемое жилое помещение в порядке приватизации не зависит от того, был ли оспорен переход права собственности на жилое помещение к коммерческой организации и последующим приобретателям и был ли он признан незаконным.

При этом суды правомерно признавали незаконным бездействие органов власти, выразившееся в уклонении от принятия в муниципальную собственность жилых помещений (т. е.

уклонение от исполнения своей безусловной обязанности), а также указывали, что основания для уклонения от совершения таких действий отсутствуют². Как отмечается учеными, для муниципального образования реализация правомочий собственника является не только правом, но и обязанностью, которая осуществляется в публичных интересах [5, с. 54].

Таким образом, сложившаяся судебная практика учитывала, что, поскольку включение жилых помещений в состав приватизируемого имущества было ничтожным, оно продолжает оставаться в муниципальной собственности, а граждане фактически признаются проживающими по договору социального найма с сохранением всех прав, в том числе права на приватизацию жилого помещения. Очень важно отметить, что эта практика соответствовала законодательству и обеспечивала защиту прав граждан, но не предотвращала нарушения со стороны органов власти и предприятий.

Законодательство оставалось прежним, и, как отмечается, основная проблема реализации ст. 7 Вводного закона заключалась в отсутствии в ней прямого закрепления обязанностей органов местного самоуправления по исключению переданных им жилых помещений из специализированного жилищного фонда, а также обязанности указанных органов заключить договоры социального найма с гражданами и членами их семей, проживающими в таких жилых помещениях³. Органы власти по-прежнему бездействовали, продолжая порождать нарушения прав граждан.

Может быть, поэтому в 2015–2016 гг. на фоне массовости таких судебных споров появилось предложение об изменении законодательства. Согласно пояснительной записке к законопроекту основной причиной, побудившей принять изменения, явилась невозможность оспаривания незаконной приватизации в силу истечения сроков исковой давности⁴. Дополнительно, как отмечалось в сопроводительных документах, основаниями для разработки данных предложений был тот факт, что Правительство РФ признавало нарушение действующего законодательства в процессе приватизации предпри-

¹ Определение Верховного Суда РФ от 8 дек. 2015 г. № 4-кг15-66 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 20 авг. 2012 г. № Ф03-3175/2012 по делу № А24-5160/2011 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Макеев В.П. Указ. соч. С. 29.

⁴ Как отмечается в литературе, видимо, законодателем существование разработанного в судебной практике способа защиты прав граждан и весьма распространенное и успешное его использование остались незамеченными [3, с. 27].

ятий, в ведении которых находились общежития, при этом указывало на то, что оспаривание результатов приватизации в силу исковой давности невозможно¹. При этом граждане, проживающие в бывших ведомственных общежитиях, стали заложниками ситуации, связанной с нарушениями, допущенными в процессе приватизации предприятий, что вновь сделало актуальным вопрос о способах защиты их прав.

Оказалось, что правовой статус лиц, проживающих в ведомственных общежитиях, зависит от формы собственности на жилые помещения²:

– если имущество предприятий и учреждений было передано в ведение органов местного самоуправления, к отношениям по пользованию жилыми помещениями применяются положения о договоре социального найма;

– если же имущество было приватизировано (хотя это запрещено), оно находится в настоящее время в частной собственности и не может быть изъято у собственников, а к пользованию жилыми помещениями применяются положения гл. 35 ГК РФ.

Кроме того, со стороны собственников таких жилых помещений в отношении проживающих в них граждан применяются завышенные (коммерческие) тарифы, а также предъявляются к возмещению необоснованно завышенные расходы собственника на содержание его имущества. Правовое положение нанимателя жилого помещения в рамках договора коммерческого найма является менее защищенным с точки зрения регулирования вопросов платы за пользование жилым помещением и порядка расторжения договора. Именно поэтому возникла идея ввести норму, направленную на сближение правовых режимов пользования жилыми помещениями, расположенными в бывших ведомственных общежитиях, которые различаются по форме собственности, через

соединение норм о коммерческом и социальном найме³.

Таким образом, родилась ч. 2 ст. 7 Вводного закона, введенная в действие в 2021 г.: «К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовались в качестве общежитий или служебных жилых помещений, и не были переданы в ведение органов местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений, если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до даты изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений, применяются нормы гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре найма, за отдельными исключениями». Аналогичные положения были включены в ст. 9.1 Федерального закона от 26 января 1996 г. «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»⁴.

Однако принятие данных норм, думается, повлекло ряд негативных последствий, среди которых можно указать следующие:

– закрепление правила для обхода запрета приватизации жилых помещений государственными и муниципальными предприятиями;

– сохранение итогов незаконной приватизации и тем самым поощрение организаций на дальнейшее нарушение законодательства, а органов местного самоуправления – на бездействие;

– создание нового договора найма, который представляет собой сочетание двух договоров, без надлежащей его регламентации в соответствующих нормах материального права и, главное, без насущной необходимости;

– законодательное закрепление дискриминационной нормы о правах граждан на доступ к приватизации. Можно утверждать, что это

¹ Заключение Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству от 6 февраля 2017 г. № 21(2.1) «На проект федерального закона № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Экспертное заключение по проекту федерального закона № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» : принято на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 25 марта 2021 г. № 206-7/2021 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Экспертное заключение по проекту федерального закона № 32886-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» и статью 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» : принято на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 25 марта 2021 г. № 206-7/2021 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 26 янв. 1996 г. // Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.

потенциально неконституционные положения закона, поскольку, как отмечает Е. М. Сенотрусова, имеет место произвольная дифференциация граждан, проживающих в общежитиях, на две категории в зависимости от того, были ли соблюдены требования закона об их передаче в муниципальную собственность. Иными словами, правовое положение граждан поставлено в прямую зависимость от правомерности (неправомерности) действий государственных и муниципальных предприятий и учреждений в процессе приватизации и установленной формы собственности на жилые помещения (говоря шире, речь идет о действиях (бездействии) органов местного самоуправления, Росреестра и иных компетентных субъектов). Лица, предъявившие требования о признании за ними права собственности на занимаемое ими жилое помещение до лета 2021 г., оказались в более привилегированном положении, нежели те, кто этого не сделал по каким-либо причинам и в настоящее время уже утратил подобную возможность [3, с. 32].

Именно поэтому следует признать данный способ разрешения возникшей ситуации непоследовательным, необоснованным, поощряющим нарушения закона и посягающим на права граждан Российской Федерации.

За период действия указанной нормы сформировалась судебная практика, согласно ей граждане сохраняют возможность бессрочного проживания в жилом помещении, которое обременяет право частной собственности предприятий, однако право на приватизацию у них отсутствует. В частности, по одному из дел суд установил, что гражданин с семьей пользовался жилым помещением по договору социального найма, наймодателем являлся Белорецкий хлебокомбинат, собственником имущества которого до приватизации была Республика Башкортостан. В судебном заседании было установлено, что поскольку общежитие, принадлежавшее государственному предприятию, не было передано в муниципальный жилищный фонд и перешло в собственность акционерного общества, жилищные права нанимателя и членов его семьи, вселенных в жилое помещение на законных основаниях до даты изменения формы собственности хлебокомбината, после приватизации здания общежития не были оформлены соответствующим договором, и поэтому к данным правоотношениям подлежат применению положения о договоре

найма жилого помещения (ч. 2 ст. 7 Вводного закона)¹.

Таким образом, в данном решении суда можно увидеть все проблемы, обозначенные выше. При этом сложно согласиться с предложением, высказанным в литературе, об установлении некоего переходного пресекающего периода, в течение которого допускалось бы заявление подобных требований о признании права собственности на жилье. В случае если наниматель не инициирует судебную защиту своих прав в установленный пресекающий срок, применению к соответствующим отношениям в полном объеме подлежал бы установленный ст. 7 Вводного закона смешанный правовой режим найма жилых помещений [Там же, с. 32].

Полагаем, что в целях защиты прав граждан следует исключить ч. 2 ст. 7 Вводного закона. А до этого момента рекомендовать гражданам, в целях применения к ним ч. 1 ст. 7 Вводного закона перед подачей иска в суд о признании права собственности в порядке приватизации, обращаться в органы прокуратуры с заявлением о нарушении жилищных прав гражданина бездействием органов местного самоуправления в отношении незаконно приватизированных жилых помещений и обязанности принятия их в свое ведение в силу прямого указания закона.

Только таким способом, думается, можно обеспечить уважение к закону со стороны всех субъектов права и сохранить социальное равновесие. Ведь если государство устанавливает какие-либо права, оно обязано обеспечить и возможность реализации этих прав. 

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Макеев В. П. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд и исключение его из указанного фонда как основания изменения особого правового режима жилого помещения // Российская юстиция. 2009. № 8. С. 27–30.
2. Мыскин А. В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса. М.: Статут, 2017. 399 с.
3. Сенотрусова Е. М. О правовом статусе нанимателей жилых помещений в бывших ведомственных общежитиях // Семейное и жилищное право. 2024. № 2. С. 30–32.
4. Скловский К. И. Применение Гражданского законодательства о собственности и владения. Практические вопросы. М.: Статут, 2004. 365 с.
5. Чердакова Л. А. Право собственности муниципальных образований: некоторые особенности осуществления и правового регулирования // Сибирский юрид. вестник. 2015. № 2. С. 52–56.

¹ Определение Шестого Кассационного Суда общей юрисдикции от 19 янв. 2023 г. о делу № 88-85/2023-(88-25618/2022) // КонсультПлюс: справочная правовая система.

REFERENCES

1. Makeev V.P. Vkl'yucheniye zhilogo pomeshcheniya v spetsializirovannyi zhilishchnyy fond i isklyucheniye yego iz ukazannogo fonda kak osnovaniya izmeneniya osobogo pravovogo rezhima zhilogo pomeshcheniya [Inclusion of a dwelling in the specialized housing stock and its exclusion from said stock as grounds for changing the special legal regime of a dwelling]. *Rossiyskaya yustitsiya* [Russian Justice], 2009, no. 8, pp. 27-30. (in Russian)
2. Myskin A.V. *Sobstvennik i sotsialnyy nanimatel zhilogo pomeshcheniya: sravnitel'nyy analiz grazhdanskogo i zhilishchno-pravovogo statusa* [Owner and social tenant of a dwelling: a comparative analysis of civil and housing legal status]. Moscow, Statut Publ., 2017. 399 p. (in Russian).
3. Senotrusova E.M. O pravovom statuse nanimatoley zhilykh pomeshcheniy v byvshikh vedomstvennykh obshchezhitiiya [On the legal status of tenants of residential premises in former departmental dormitories]. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo* [Family and Housing Law], 2024, no. 2, pp. 30-32. (in Russian)
4. Sklovsky K.I. *Primeneniye Grazhdanskogo zakonodatel'stva o sobstvennosti i vladeniya. Prakticheskiye voprosy* [Application of civil legislation on property and possession. Practical issues]. Moscow, Statut Publ., 2004, 365 p. (in Russian)
5. Cherdakova L.A. Pravo sobstvennosti munitsipalnykh obrazovaniy: nekotoryye osobennosti osushchestvleniya i pravovogo regulirovaniya [Ownership right of municipalities: some features of implementation and legal regulation]. *Sibirskiy yuridicheskiy vestnik* [Siberian Law Herald], 2015, no. 2, pp. 52-56. (in Russian)

Статья поступила в редакцию 13.03.2026; одобрена после рецензирования 15.05.2026; принята к публикации 08.05.2026

Received on 13.03.2026; approved on 15.05.2026; accepted for publication on 08.05.2026

Безик Нина Вадимовна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права, Юридический институт, Иркутский государственный университет (Россия, 664003, г. Иркутск, ул. К. Маркса, 1), ORCID: 0000-0002-5330-5196, Researcher ID: AGY-7117-2022, e-mail: NVBezik@yandex.ru

Bezik Nina Vadimovna – Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor, Department of Civil Law, Law Institute, Irkutsk State University (1, K. Marx st., Irkutsk, 664003, Russian Federation), ORCID: 0000-0002-5330-5196, Researcher ID: AGY-7117-2022, e-mail: NVBezik@yandex.ru