



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

№ 2

г. Тирасполь

от 15 января 2014 года

О некоторых вопросах, возникающих у судов при рассмотрении споров связанных с приватизацией жилых помещений

(с изменениями, внесенными постановлением Пленума Верховного суда ПМР от 17 июня 2020 года № 8)

Обсудив Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики по рассмотрению жилищных споров и споров, связанных с приватизацией жилых помещений, утвержденный Постановлением Президиума Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики от 15 марта 2012 года, Пленум отмечает, что у судов возникли вопросы, требующие разрешения.

В целях обеспечения правильного и единообразного применения законодательства о приватизации жилых помещений Пленум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики на основании статьи 89 Конституции Приднестровской Молдавской Республики постановляет дать судам следующие разъяснения:

1. В соответствии со статьей 27 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 11 февраля 1992 года «О приватизации государственного (муниципального) жилищного фонда» (СЗМР 92-1) (далее по тексту – Закон о приватизации) и нормами Гражданского процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – ГПК ПМР) судам подведомственны дела, возникающие в связи с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

2. Судам при разрешении таких споров следует учитывать, что основными источниками права, регулирующими вопросы приватизации

жилищного фонда, являются статья 29 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – ЖК ПМР) и Закон о приватизации. Также в данной сфере действует Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики № 343 от 13 декабря 2017 года «Об утверждении Положения об условиях и порядке приватизации жилья».

(Абзац первый пункта 2 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Судам также необходимо учитывать, что до принятия названного Постановления в сфере приватизации жилья действовали Указ Президента Приднестровской Молдавской Республики № 80 от 20 февраля 2004 года «Об утверждении документов, определяющих механизм приватизации государственного (муниципального) жилищного фонда, Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики № 51 от 12 февраля 1993 года «Об утверждении документов, определяющих механизм приватизации государственного жилищного фонда».

(Абзац второй пункта 2 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

При этом если установленный подзаконными актами порядок приватизации жилья противоречит Закону о приватизации, в том числе принят с превышением полномочий органов, издавших такой акт, необходимо руководствоваться положениями Закона о приватизации.

3. Вся деятельность судов по рассмотрению гражданских дел должна осуществляться на основе правоположения, по которому приватизация жилых помещений является одним из допускаемых законом оснований возникновения права собственности у граждан на занимаемые ими жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде и, следовательно, затрагивает конституционное право на жилище, которое подлежит защите, в том числе в судебном порядке.

Обратить внимание судов на то, что к правоотношениям по делам, возникающим в связи с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений, необходимо применять положения Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – ГК ПМР), регулирующие порядок приобретения, прекращения и ограничения права собственности, постольку, поскольку Законом о приватизации не предусмотрено иное.

4. Согласно пункту 2 статьи 29 ЖК ПМР гражданин имеет право на получение жилого помещения, однокомнатного жилого дома в собственность в порядке приватизации 1 (один) раз, если иное не установлено законом о приватизации жилищного фонда. Право на приватизацию сохраняется в случае признания в установленном порядке недействительным ранее заключенного договора на приобретение жилого помещения, однокомнатного жилого дома в собственность в порядке приватизации.

Учитывая, что в связи с отказом в приватизации занимаемого гражданином жилого помещения возникает спор о праве, он разрешается судом по правилам искового производства, так как характер данных

правоотношений свидетельствует о возникшем споре по поводу защиты права конкретного лица на получение в собственность конкретного жилого помещения, занимаемого им на основании гражданско-правового договора.

5. Исходя из того, что предметом спора, связанного с приватизацией, является имущество, которое при приватизации передается в собственность бесплатно в пределах нормативной обеспеченности жильем, государственная пошлина при подаче заявлений в суд по таким делам должна взиматься в размере, установленном для исковых заявлений, не подлежащих оценке (подпункт 7) пункта 1 статьи 4 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О государственной пошлине» от 30 сентября 2000 года № 345-ЗИД (СЗМР 00-3), а в случае продажи жилого помещения сверх нормативной обеспеченности жильем, государственная пошлина взимается исходя из стоимости, уплаченной по договору (подпункт 1) пункта 1 статьи 4 указанного Закона).

Если спор о праве собственности на жилое помещение возникает по основаниям наследования (в случае смерти нанимателя, который подал документы на приватизацию занимаемого им жилого помещения, но оформить ее не успел), то государственная пошлина должна взиматься исходя из действительной стоимости помещения (подпункт 1) пункта 1 статьи 4 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О государственной пошлине»).

6. Судам необходимо учитывать, что нормативная обеспеченность жилья, закрепленная в статье 8 Закона о приватизации, установлена исключительно в целях определения возмездности или безвозмездности сделки по приватизации жилого помещения и не является обстоятельством, от которого зависит возникновение, изменение и прекращения прав на жилое помещение, в том числе права собственности.

7. При рассмотрении споров, связанных с приватизацией жилых помещений, суду необходимо исследовать и давать оценку не только решению комиссии по приватизации, которым гражданину предоставляется право на приватизацию жилья, но и всему пакету документов, послуживших основанием для принятия такого решения, которые подлежат оценке судом наряду с другими доказательствами.

8. При разрешении вопроса об участии прокурора при рассмотрении жилищных споров судам необходимо руководствоваться нормами ГПК ПМР.

9. Разрешая споры, касающиеся защиты права граждан на приватизацию, необходимо учитывать, что право на приватизацию государственного (муниципального) жилищного фонда, в силу части первой статьи 2 Закона о приватизации, принадлежит гражданам Приднестровской Молдавской Республики, обладающим правом на проживание в жилых помещениях, многоквартирных жилых домах на условиях социального найма, а также в случае, предусмотренном настоящим Законом, на условиях коммерческого найма.

(Абзац первый пункта 9 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

При этом наравне с нанимателем жилого помещения по договору социального найма, права на это помещение, в том числе право на его приватизацию, имеют члены семьи нанимателя, вселившиеся в жилое помещение на основании ордера, а также вселенные им в установленном порядке в качестве членов семьи впоследствии (статьи 78, 79 ЖК ПМР). Временные жильцы и поднаниматели правом на приватизацию жилого помещения, в котором они в таком качестве проживают, не обладают.

Судам обратить внимание, что жилые помещения, предоставленные в домах государственного (муниципального) жилищного фонда по договору коммерческого найма, не подлежали приватизации, до внесения изменения в статью 8 Закона о приватизации (в редакции Закона ПМР № 201-ЗИ-VI от 08 августа 2016 года).

(Абзац третий пункта 9 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

10. Судам необходимо учитывать, что жилые помещения, многоквартирные жилые дома могут передаваться в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Требования граждан о 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 статья 2 Закона о приватизации 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 в порядке, установленном законом, 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 приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения, поскольку в указанном случае предоставленная этим лицам статьей 8 Закона о приватизации возможность приватизировать занимаемое жилое помещение только один раз не была реализована при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами.

Более того Закон о приватизации не требует оформления отказа от участия в приватизации жилого помещения отдельным документом.

11. В случае если жилое помещение с согласия членов семьи передано в собственность, например, только нанимателя, то есть не приватизировано в их общую долевую собственность, а в решении (протоколе) комиссии по приватизации указано, что жилое помещение передано в собственность нанимателя с учетом нормативной обеспеченности жилья на каждого члена

семьи, такое указание не может порождать права собственности на жилое помещение у членов семьи нанимателя, поскольку их волеизъявление было направлено напрямую на приобретение прав на жилое помещение в порядке приватизации непосредственно у нанимателя, а не у них самих.

12. При рассмотрении споров о приватизации жилых помещений, затрагивающих права несовершеннолетних, необходимо учитывать, что поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи, согласно статьи 79 Жилищного кодекса ПМР, имеют равные права, вытекающие из договора найма, они в случае приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Учитывая, что в соответствии со статьями 29, 38 ГК ПМР 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.

13. Судам при решении споров, необходимо обращать внимание на наличие либо отсутствие гражданства Приднестровской Молдавской Республики у лица, участвующего в приватизации (часть первая статьи 2 Закона о приватизации). Отсутствие гражданства не порождает у лица права на приватизацию жилого помещения.

14. Так как в силу пункта 2 статьи 29 ЖК ПМР каждый гражданин имеет право бесплатно приватизировать жилое помещение только один раз, наличие у него на праве собственности жилого помещения, приобретенного по другим основаниям (по наследству, договорам купли-продажи, дарения и т.п.), препятствием к приватизации не является. При рассмотрении споров суду необходимо проверять, не приватизировал ли ранее гражданин другое жилое помещение.

При этом необходимо учитывать требования пункта 2 статьи 29 ЖК ПМР, согласно которым право на приватизацию сохраняется в случае признания в установленном порядке недействительной сделки по приватизации, а также в случае приобретения несовершеннолетним в собственность в порядке приватизации жилого помещения, одноквартирного жилого дома, после достижения им совершеннолетия (часть шестая статьи 2 Закона о приватизации в редакции Закона ПМР от 19 июля 2012 года № 142-ЗИ-V).

15. При разрешении споров, связанных с приватизацией жилых помещений, правовое значение имеет вид жилищного фонда, в котором находится занимаемое гражданами по договору социального найма жилое помещение. Как следует из Закона о приватизации, он должен быть либо государственным, либо муниципальным. Частный жилищный фонд объектом приватизации быть не может. При этом в собственность гражданина не может

быть передано помещение, принадлежащее на законных основаниях другим гражданам.

16. Для правильного разрешения дел, связанных с оспариванием гражданами отказов в приватизации, необходимо проверить, нет ли установленного законом запрета на приватизацию (статьи 4, 10 Закона о приватизации).

Судам необходимо учитывать, что служебные жилые помещения, жилые помещения в специализированных домах, однокомнатные квартиры, в которых проживают две и более семьи, за исключением случаев, когда все проживающие и прописанные согласны на приватизацию, квартиры, предоставляемые гражданам в порядке временного улучшения жилищных условий до получения постоянного жилого помещения, не подлежат приватизации без согласия собственника в ведении (управлении) которого находится соответствующий жилищный фонд.

17. Установленный статьей 4 Закона о приватизации запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях коечного типа связан с их специальным функциональным назначением и, в первую очередь, временным характером проживания в них граждан, обусловленным учебой.

Приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа разрешена, при этом судам, рассматривающим споры, касающиеся приватизации помещений в таких общежитиях, необходимо учитывать, что без согласия собственника, в ведении (управлении) которого находится соответствующий жилищный фонд, жилые помещения в служебных и специализированных домах, к коим относятся общежития (подпункт а) статьи 119 ЖК ПМР), не подлежат приватизации. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании решения собственника соответствующего жилищного фонда.

Отсутствие письменной формы договора социального найма и (или) решения собственника соответствующего жилищного фонда об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда, оформленного в надлежащей форме, не может препятствовать осуществлению гражданами права на приватизацию занимаемых жилых помещений, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления уполномоченными органами государственной власти и управления указанных документов, если судом будет установлено, что жилое помещением фактически утратило статус специализированного и (или) граждане имеют право проживания в жилом помещении на условиях социального найма, а не на иных условиях.

(Абзац третий пункта 17 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

В случае если комната находится в студенческом общежитии государственного образовательного учреждения, проживание гражданина, обучающегося в учебном заведении, в таком общежитии не влечет возникновение

отношений социального найма, а равно права на приватизацию в общем порядке.

18. При рассмотрении споров, связанных с приватизацией коммунальных квартир, необходимо учитывать, что коммунальные квартиры могут приватизироваться только в общую долевую собственность, при этом согласие всех нанимателей данной квартиры на приватизацию одним из них своей доли не требуется. Приватизация осуществляется по письменному заявлению нанимателя с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов его семьи (пункт 14 Положения об условиях и порядке приватизации).

(Пункт 18 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

19. Судам необходимо учитывать, что приватизация жилого помещения является сделкой, следовательно, при рассмотрении споров по поводу правомерности приватизации, она может быть признана судом недействительной по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной (статьи 182 – 197 ГК ПМР). При удовлетворении таких требований признание свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение недействительным не требуется.

20. В случае признания сделки по приватизации недействительной суду, независимо от того были ли заявлены такие требования, необходимо применять последствия недействительности сделки.

Судом должны быть определены конкретные меры, необходимые для приведения сторон в первоначальное положение: кто, какие конкретно действия и в чью пользу должен произвести, о возврате денежных сумм, выселении. Эти вопросы должны решаться одновременно с признанием приватизации недействительной.

21. При рассмотрении споров, связанных с приватизацией жилых помещений, правовое значение имеет наличие либо отсутствие согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя на приватизацию жилого помещения, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет в порядке, предусмотренном Законом о приватизации. При этом отсутствие такого согласия является основанием, по которому приватизация ничтожна.

При рассмотрении таких дел суды должны исходить из того, что согласие на приватизацию жилого помещения должны давать не только члены семьи нанимателя, фактически проживающие с ним, но и те лица, которые членами семьи нанимателя не являются, но имеют равное с нанимателем право на жилое помещение (бывшие члены семьи нанимателя); а также лица, которые по каким-либо причинам временно в жилом помещении не проживают, но сохраняют право пользования по договору социального найма (статья 78, пункты 1, 5 статьи 79, пункт 1 статьи 80 ЖК ПМР).

22. Поскольку на приватизацию жилых помещений в собственность граждан распространяются нормы гражданского законодательства о признании сделки недействительной, к спорным правоотношениям подлежат

применению правила главы 12 ГК ПМР о сроках исковой давности и специальные правила статьи 197 ГК ПМР о сроках исковой давности по недействительной сделке.

23. При решении вопроса о разделе имущества супругов, в частности, жилого помещения приобретенного в порядке приватизации, необходимо учитывать положения пункта 1 статьи 22 КоБС ПМР, согласно которым имущество, полученное одним из супругов во время брака по безвозмездным сделкам, является собственностью каждого из них, соответственно по возмездным сделкам – их общей совместной собственностью.

В соответствии с Законом о приватизации продажа квартир в собственность граждан производится по договорам купли-продажи. Передача безвозмездно жилых помещений, многоквартирных жилых домов гражданам производится по решению органов, осуществляющих приватизацию государственного (муниципального) жилищного фонда, с выдачей правоустанавливающих документов. В решение включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования приватизируемым жилым помещением, многоквартирным жилым домом и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение, многоквартирный жилой дом передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением, многоквартирным жилым домом. В этих случаях в силу статьи 14 Закона о приватизации граждане, получившие свидетельство о государственной регистрации прав на приобретенные ими собственность жилые помещения, многоквартирные жилые дома, имеют те же права по владению, пользованию и распоряжению ими, что и собственники частных жилых домов.

Закон устанавливает два вида сделки по приватизации жилого помещения: безвозмездная передача квартиры в собственность либо при наличии сверхнормативной обеспеченности – купля-продажа квартиры с излишней площадью по договору купли-продажи. Договоров смешанного типа законом о приватизации не предусмотрено.

Таким образом, обстоятельствами, имеющими значение для дела, являются наличие официально зарегистрированного брака с супругом в период приобретения им в собственность квартиры и характер сделки по приватизации (возмездный либо безвозмездный).

24. Исходя из смысла статей 1, 2 Закона о приватизации, гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных Законом о приватизации условиях, если они обратились с таким требованием.

При этом необходимо учитывать, что соблюдение установленного статьями 11, 12 Закона порядка оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче, продаже жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан.

Если гражданин, подавший заявление о приватизации в комиссию по приватизации, создаваемую уполномоченным органом исполнительной власти, в ведении которого находятся вопросы приватизации соответствующего жилищного фонда, умер до оформления приватизации 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 (пункт 16 Положения об условиях и порядке приватизации жилья).

(Абзац третий пункта 24 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Данное положение относится к случаям, когда наследодатель проживал в жилом помещении, о котором возник спор, один. Если же вместе с ним проживали другие лица, имеющие право на приватизацию жилого помещения, то необходимо учитывать, что до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до его государственной регистрации они могут изменить свое намерение и отказаться от приватизации. В этом случае жилое помещение в состав наследства не войдет.

Другие способы выражения наследодателем воли на приватизацию жилого помещения (выдача доверенностей на приватизацию, получение части документов для приватизации, устные заявления в разговорах с родственниками и знакомыми о необходимости и желании приватизировать жилое помещение и т.п.) без его обращения при жизни с соответствующим заявлением в уполномоченный орган правового значения не имеют и основанием для включения в наследственную массу после смерти наследодателя занимаемого им по договору социального найма жилого помещения являться не могут.

В случае, если умерший гражданин проживал в жилом помещении, многоквартирном жилом доме по договору коммерческого найма либо была назначена оплата за сверхнормативную площадь, все расходы по выкупу жилого помещения, многоквартирного жилого дома либо оплате стоимости сверхнормативной площади несет наследник.

(Абзац шестой пункта 24 введен постановлением Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Председатель Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики

В.С. Рымарь

Секретарь Пленума, судья Верховного суда

