

## **СУБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИВАТИЗИРОВАННОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

**Сигаева Татьяна Адамовна,**

Белорусский государственный экономический университет,  
(г. Минск, Республика Беларусь)

*Статья посвящена определению субъектов права собственности на приватизированное жилое помещение на разных этапах развития законодательства о приватизации.*

Правовые основы приватизации государственного жилищного фонда на территории Республики Беларусь были заложены ныне утратившим юридическую силу Законом Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года № 1593-ХІІ «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь». В своем развитии законодательный акт неоднократно подвергался изменениям. Одним из наиболее актуальных вопросов для граждан является определение собственника (-ов) на приватизированное жилье.

В соответствии со ст. 66 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 года № 130-З «О нормативных правовых актах» прекративший свое действие нормативный правовой акт применяется к отношениям, возникшим в период его действия, до утраты им юридической силы, по общему правилу. В связи с данным обстоятельством для определения собственника (-ов) приватизированного жилья имеет значение период приватизации. Здесь можно выделить два основных этапа: до 1998 года и после него.

Четкий ответ на данный вопрос был дан Законом Республики Беларусь от 5 мая 1998 года № 139-З «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь». Статья 7 Закона Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года № 1593-ХП «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» была изложена в новой редакции. В соответствии с ней для приобретения в собственность занимаемой квартиры в доме государственного или общественного жилищного фонда наниматель, члены его семьи, а также иные лица, за которыми сохраняется равное с нанимателем право пользования жилым помещением, подают заявление в местный исполнительный и распорядительный орган либо в орган управления юридического лица, в ведении которого находится жилое помещение. Оно подписывается всеми лицами, участвующими в приватизации. Жилое помещение (доля), приватизированное совместно проживающими супругами, является их общей совместной собственностью, если оба супруга участвуют в приватизации. Другие члены семьи, участвующие в приватизации, имеют право собственности на соответствующую их участию долю в приватизированном жилом помещении. Таким образом, приватизированное жилье получало статус общей собственности: совместной – для супругов, долевой – для других участников приватизации.

Иное звучание имели нормы Закона Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года № 1593-ХП «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» в исходной и последующих редакциях до 1998 года. Согласно ст. 7 для приобретения в собственность занимаемой квартиры в доме государственного или общественного жилищного фонда гражданин с письменного согласия всех проживающих с ним совершеннолетних членов семьи подает заявление по месту жительства в исполнительный комитет местного Совета народных депутатов или администрации предприятия, объединения, организации, в ведении которых находится жилой дом. Члены семьи, давшие согласие на приватизацию жилья, сохраняют право пользования этим жилым помещением.

Статья 18 Закона Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года № 1593-ХП «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (в ред. от 10.12.1993 г.) предусматривает распорядительные полномочия нанимателя, приватизировавшего жилое помещение на:

1. Продажу, по общему правилу, по истечении 3-х лет с момента приобретения ее в собственность. Ограничение в праве на продажу в течение первых 3-х лет обуславливалось, предполагаем, тем фактом, что приватизация жилья осуществлялась, как правило, с учетом объединенных квот лиц, притязания которых в отношении сделки могли при прочих обстоя-

тельствах быть удовлетворены в течение срока исковой давности – 3 года (ст. 73 Гражданского кодекса БССР 1964 г.). По прошествии времени сделка приобретала большую определенность и стабильность и жилье могло быть отчуждено.

2. Передачу по наследству и обмен приватизированных жилых помещений.

3. Дарение квартиры лицам, состоящим в близком родстве: супругам, детям, родителям, дедушке, бабушке, внукам, родным братьям и сестрам собственника и его супруга (супруги).

Подход законодателя в определении привилегированного положения близких родственников в праве на получение в дар приватизированной квартиры и ограничение нанимателя в праве на дарение, по общему правилу, неопределенному кругу лиц объясняется, как нам видится, тем обстоятельством, что квоты близких родственников, как правило, учитывались при приватизации. Законом Республики Беларусь от 9 января 1995 года № 3509-ХП «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда Республики Беларусь» данная статья была изложена в новой редакции. Согласно ее нормам гражданин, приватизировавший жилое помещение, получал право распоряжаться им по своему усмотрению без указанных выше ограничений: продавать, дарить, завещать, сдавать в аренду, заключать иные сделки, не противоречащие законодательству.

Предусмотренный указанными законами механизм приобретения в частную собственность жилья до 1998 года представляет собой, на наш взгляд, смешанную модель договора купли-продажи квартиры членами семьи в пользу третьего лица – нанимателя (ст. 165 Гражданского кодекса БССР 1964 г.) с элементами договора в пользу сторон (наниматель заключал договор в свою пользу). Исполнения договора – реализации права на передачу жилья в собственность третьему лицу – могли требовать как лица, заключившие договор, так и третье лицо, в пользу которого было обусловлено исполнение. Третье лицо, приняв выговоренное в его пользу право (оформив право собственности и пр.), становилось собственником жилья и получало право на распоряжение им. Возможно, по этой причине в ст. 21 Закона Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХП «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности» в качестве нового собственника приватизируемого имущества указано не лицо (-а), участвующее (-ие) в заключении договора (участвовали все члены семьи), а субъект, оформивший договор (третье лицо, в пользу которого выговорено право на передачу квартиры в собственность).

Вместе с тем для окончательного подтверждения данной квалификации модели договора купли-продажи жилья решающее значение имеет направленность воли сторон на передачу объекта в собственность нанимателю. Именно она является, на наш взгляд, той причиной, по которой данная квалификация модели не может претендовать на безусловное признание.

Дело в том, что ни статья 7 Закона Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года № 1593-ХІІ «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь», ни форма заявления, утвержденная приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 июня 1992 года № 49 (Приложение № 4), которая заполнялась нанимателем и членами семьи на передачу в собственность жилого помещения, не свидетельствуют о том, что члены семьи давали согласие на приватизацию в пользу нанимателя. Исходя из их содержания, они давали согласие только на приватизацию. И здесь, несмотря на значительное количество норм законов о приватизации, декларирующих статус нанимателя как нового собственника приватизированного жилья, имеются основания для квалификации такого договора как соглашения, который каждый участник заключал в свою пользу. Само же жилье становилось объектом общей собственности: совместной – для супругов (ст. 21 Кодекса о браке и семье БССР 1969 г.) и долевой – для иных членов семьи.

Таким образом, несмотря на существенные формальные различия в правовом регулировании субъектов права собственности на приватизированное жилье в разные периоды развития законодательства о приватизации, подход в содержательном аспекте представляется нам единым.