

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ТВОРЧЕСКИХ МАСТЕРСКИХ

Б. СОСНА,
доктор права, старший научный сотрудник ИИГП АНМ
Д. БОСЫЙ,
докторант ИИГП АНМ

SUMMARY

In the presented material questions of privatization of premises and creative workshops are considered.

There are many difficult reality situations concerning privatization of premises and creative workshops meet in the theory and practice of application of effective standards now.

* * *

В представленном материале рассмотрены актуальные вопросы приватизации жилых помещений и творческих мастерских.

В настоящее время в теории и практике применения действующих норм встречаются сложные жизненные ситуации по вопросам приватизации жилых помещений и творческих мастерских.

Порядок приватизации жилых помещений и творческих мастерских установлен законом РМ «О приватизации жилищного фонда» № 1324-XII от 10.03.1993 года [1] (с изменениями и дополнениями, в том числе внесенными законом РМ «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты» № 65 от 7 апреля 2011 года) [2].

Закон «О приватизации жилищного фонда» (в дальнейшем закон) состоит из 3 глав, включающих 27 статей и 6 приложений:

1) Приложение 1. Положение о комиссии по приватизации жилищного фонда.

2) Приложение 2. Методика оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

3) Приложение 3. Договор купли-продажи, передачи-получения квартир (домов) в частную собственность.

4) Приложение 4. Методика расчета оплаты обслуживания и ремонта приватизированных квартир (домов), вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем и придомовых территорий.

5) Приложение 5. Устав общества владельцев приватизиро-

ванных квартир (домов).

6) Приложение 6. Перечень болезней, дающих лицам, страдающим ими, право на бесплатную приватизацию дополнительной жилой площади.

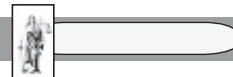
Актуальность этой темы обусловлена недостатками отдельных положений закона РМ «О приватизации жилищного фонда» и приложений к нему, что способствует нарушениям прав граждан.

Исходя из части (1) ст. 15 закона новые владельцы жилья согласно Жилищному кодексу не имеют права перевести его в нежилое. Данная норма, по нашему мнению, должна быть отменена. Во-первых, потому что Жилищный кодекс РМ от 03.06.1983 года не запрещает перевод приватизированных жилых помещений в нежилые, а во-вторых,

потому что она противоречит ст. 315 ГК РМ № 1107-XV от 06.06.2002 года, согласно которой собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения вещью.

Согласно части (7) ст. 6 закона РМ «О законодательных актах» № 780-XV от 27.12.2001 года в случае противоречия между законами, обладающими одинаковой юридической силой, применяется закон, принятый позднее.

В изменении, по нашему мнению, нуждается и часть (1) ст. 17 закона, согласно которой правом на бесплатную приватизацию жилья имеют лица при общем стаже не менее 35 лет, лица со стажем от 30 до 35 лет имеют право на приватизацию с оплатой 25 % стоимости жилья, а при стаже от 25 до 30 лет - с оплатой 50 % стоимости жилья. При этом общий стаж работы, дающий право на льготную приватизацию, включает только стаж работы на день принятия закона РМ «О приватизации жилищного фонда», т.е. на 10 марта 1993 года. По нашему мнению, стаж работы должен определяться по



состоянию на день подачи заявления о приватизации жилья.

В пункте 11 Приложения 2 к закону РМ «О приватизации жилищного фонда» указано: «Общая стоимость квартиры (дома) фиксируется в договоре купли-продажи, передачи-получения квартиры (дома) в частную собственность и служит основой для расчета приватного налога и нотариальной пошлины». Данный пункт, по нашему мнению, должен быть изменен, т.к. приватный налог при приватизации жилых помещений не взимается.

В пункте 5 Приложения 3 Договор купли-продажи, передачи-получения квартир (домов) в частную собственность указано: «Задолженность по платежам взыскивается в бесспорном порядке на основании исполнительных листов органов, совершающих нотариальные действия.

В случае просрочки выплаты стоимости квартиры (дома) покупатель обязан в соответствии с Гражданским кодексом уплатить за время просрочки месячную и годовую пени с просроченной суммы».

Однако Гражданский кодекс РМ № 1107-XV от 06.06.2002 года не предусматривает взимание пени за просрочку выплаты стоимости приватизированной квартиры.

Поэтому пункт 5 Приложения 3 к закону РМ «О приватизации жилищного фонда» следует исключить.

Закон РМ «О приватизации жилищного фонда» дает легальное определение понятий «приватизация жилищного фонда» и «жилищный фонд», а также определяет условия и порядок приватизации жилых помещений и творческих мастерских.

Приватизация жилищного фонда - это осуществляемый органами государственной власти процесс отчуждения жилищного фонда государства, общественных организаций, на который государство подтвердило свое право собственности, и иных государственно-кооперативных объединений и предприятий, построенных за счет средств, выделенных из государственного бюджета, в частную собственность граждан Республики Молдова и их объединений (акционерных, хозяйственных и иных обществ), направленный на удовлетворение их потребностей в жилье и формировании реальных хозяев путем свободного распоряжения недвижимой собственностью.

Под жилищным фондом понимаются жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих государству независимо от ведомственной принадлежности, жилье совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, в том числе преобразованных после вступления в силу Закона о приватизации, а также жилье, построенное за счет государственных средств предприятиями и организациями иных форм собственности.

В частную собственность гражданам Республики Молдова могут быть проданы или безвозмездно переданы преимущественно занимаемые ими квартиры (дома) в домах государственного и общественного жилищного фонда, на который государство подтвердило свое право собственности, а также в домах, принадлежащих предприятиям, независимо от того, включены ли данные предприятия в списки для приватизации.

Не подлежат продаже или

безвозмездной передаче в частную собственность жилые дома, находящиеся в закрытых военных городках, общежития, служебные жилые помещения (если проживающие в них проработали менее 10 лет на данном предприятии), квартиры (дома), находящиеся в аварийном состоянии и не подлежащие ремонту, дома, подлежащие сносу, домики лестника (кордоны) и другие строения, находящиеся на балансе или в собственности государственного лесного фонда.

Разрешается приватизация государственных квартир (домов) в случае, когда граждане имеют в частной собственности другую квартиру (дом), приобретенную не в результате приватизации.

Если граждане участвовали в приватизации одной квартиры (дома), впоследствии они могут приватизировать другую квартиру (дом), оплачивая полную стоимость ее площади по коммерческим ценам, установленным Правительством на день приватизации. В случае, если при приватизации жилья площадь квартиры (дома) была меньше норматива, предусмотренного ст.10 Закона «О приватизации жилищного фонда», граждане - владельцы квартиры (дома), состоящие на учете для улучшения жилищных условий, имеют право участвовать в бесплатной приватизации жилья в незавершенных строительстве жилых домах в соответствии с действующим законодательством.

Допускается приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа (за исключением общежитий для студентов и учащихся государственных учебных заведений всех уровней и общежитий коечного и коечно-комнатного типа) при условии,



что не менее 60 процентов ответственных нанимателей жилых помещений на общем собрании письменно выразили желание их приватизировать.

В этом случае лица, уполномоченные собранием, в месячный срок после его проведения обязаны представить комиссии по приватизации жилищного фонда необходимые документы на всех ответственных нанимателей жилых помещений, выразивших желание их приватизировать.

Приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа осуществляется в порядке, установленном настоящим законом для приватизации квартир (домов) (ст. 5 закона РМ «О приватизации жилищного фонда»).

В частную собственность одной семьи может быть продана или безвозмездно передана только одна квартира (дом) в следующем порядке: в пределах нормативной обеспеченности жильем по государственным ценам или бесплатно, сверх норматива - по коммерческим ценам, установленным Правительством на день приватизации квартиры (дома), но не превышающим текущие цены на строительство государственных квартир (домов). Нормативная обеспеченность жильем в процессе приватизации принимается в размере 20 кв.м общей приведенной площади на одного человека (в том числе и на членов семьи, не являющихся гражданами Республики Молдова) и дополнительно 10 кв.м на семью, в том числе на одиноких лиц в связи со смертью супруга (супруги), а также холостяков.

При приватизации жилья дополнительная жилая площадь в размере 10 кв. метров прибав-

ляется к нормативной площади, передающейся в частную собственность безвозмездно, следующим категориям граждан:

а) действительным членам и членам-корреспондентам Академии наук Республики Молдова;

б) награжденным высшими государственными наградами («Ordinul Republicii», «Ştefan cel Mare» и приравненным к ним);

с) имеющим почетные звания бывшей Молдавской ССР и бывшего СССР (народный артист, заслуженный деятель искусств и заслуженный рационализатор);

д) изобретателям;

е) членам творческих союзов (ассоциаций);

ф) имеющим научно-педагогическое звание конференциара, профессора университета или ученую степень доктора, доктора хабилитата;

г) военнослужащим, работникам Службы информации и безопасности Республики Молдова, Департамента пограничных войск, Службы государственной охраны, Министерства внутренних дел и Генеральной прокуратуры, имеющим специальное воинское звание генерала или приравненное к нему;

h) бывшим владельцам частных домов, снесенных без выплаты компенсации;

и) страдающим заболеваниями, перечисленными в приложении 6 к настоящему закону;

j) которым право на бесплатную приватизацию дополнительной жилой площади предоставлено иными законами.

Член (члены) семьи, подпадающей под несколько категорий граждан, имеет право на безвозмездную передачу ему дополнительной жилой площади в совокупности.

Общая стоимость квартиры

(дома) определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, утверждаемой Департаментом приватизации.

Члены творческого союза, использующие творческую мастерскую, могут приобрести ее в совместную или долевую собственность в пределах общей приведенной площади в размере 75 кв. метров по государственным ценам, а сверх указанного размера - по коммерческим ценам.

Член творческого союза самостоятельно или совместно с другими членами творческого союза может приобрести в собственность на условиях и в порядке, установленном настоящим законом, только одну творческую мастерскую. Приобретение в собственность других государственных творческих мастерских осуществляется за денежные средства по коммерческим ценам, установленным Правительством.

Статья 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» определяет круг лиц, имеющих право на безвозмездную либо на льготную приватизацию жилых помещений.

Передача в частную собственность государственных и ведомственных квартир (домов) в пределах установленных настоящим законом норм производится:

одиноким инвалидам I и II групп, семьям, в которых есть инвалиды I и II групп, чья инвалидность наступила вследствие защиты территориальной целостности, независимости и интересов государства, ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, лицам, исполняющим военную или специальную службу по контракту,



прослужившим не менее 15 лет, участникам боевых действий в Афганистане - безвозмездно;

семьям инвалидов I и II групп, в составе которых нет других взрослых членов, - безвозмездно;

семьям лиц, погибших во время военных действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова или умерших вследствие полученных при этом травм, а также семьям лиц, погибших во время ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС или умерших вследствие полученных при этом травм и заболеваний, - безвозмездно;

семьям военнослужащих, семьям сотрудников органов внутренних дел и государственной безопасности Республики Молдова, семьям военнослужащих, семьям сотрудников органов внутренних дел и государственной безопасности бывшего СССР, погибших во время прохождения службы или умерших вследствие травм, полученных во время прохождения службы, - безвозмездно;

семьям детей-сирот, в составе которых нет взрослых членов, - безвозмездно;

бывшим владельцам частных домов, снесенных без выплаты компенсации, - безвозмездно;

гражданам, постоянно проживающим в данных квартирах (домах), при общем стаже работы членов семьи (супругов) на предприятиях республики, предприятиях бывших союзных республик и предприятиях союзного подчинения на день принятия настоящего закона:

- не менее 35 лет - безвозмездно;

- от 30 до 35 лет - с оплатой 25 процентов стоимости жилья;

- от 25 до 30 лет - с оплатой 50 процентов;

- до 25 лет - с полной выплатой стоимости жилья;

семьям с пятью детьми и более - безвозмездно, с правом отчуждения приватизированного жилья только на основании письменного разрешения органа опеки и попечительства.

Если лицо не имеет семьи или семья состоит из одного из родителей с детьми, стаж делится пополам.

Граждане, желающие приобрести в частную собственность или получить безвозмездно квартиру (дом), обращаются с письменным заявлением в уполномоченные органы, которые в двухмесячный срок со дня регистрации заявления через комиссии по приватизации жилищного фонда обязаны определить стоимость жилья и принять решение по существу.

Стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно - эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициентов индексации первоначальной стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 118 от 5 марта 1993 года.

Помещения, построенные дополнительно, должны быть узаконены до представления документов в комиссию. В стоимость помещений, построенных дополнительно за свой счет, не включается в стоимость квартиры (дома);

Положительное решение комиссии является основанием

для подготовки проекта договора купли-продажи, передачи получения в частную собственность квартиры (дома) и уведомления об этом владельца жилья на день заключения договора (органа местного публичного управления, соответствующего предприятия).

При приобретении квартиры (дома) или творческой мастерской за денежные средства граждане оплачивают ее стоимость единовременно или в рассрочку - ежемесячно в течение пяти лет равными долями с выплатой первоначального взноса в размере не менее 40 процентов стоимости квартиры (дома) и дополнительно с уплатой минимального банковского процента от непогашенной суммы за предоставленную рассрочку.

В соответствии с частью (2) ст. 12 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» договор купли-продажи, передачи получения квартиры (дома) в частную собственность заключается с одним из супругов с письменного согласия всех совместно проживающих с ним (включая временно выживших) совершеннолетних членов семьи.

Право на приватизацию жилого помещения имеют не только проживающие в жилом помещении лица, но и лица, временно отсутствующие, за которыми в соответствии со ст. 63 ЖК РМ, утвержденного законом МССР от 3 июня 1983 года, сохраняется право на жилую площадь.

Отчуждение приватизированной квартиры допускается только с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, участвовавших в приватизации данной квартиры (дома). Под отчуждением понимается мена, купля-продажа, дарение.



Особый правовой статус имеют квартиры (дома), в приватизации которых участвовали несовершеннолетние, т.е. лица, в возрасте до 18 лет.

В соответствии с частью (2) ст. 15 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» продажа квартиры (дома) после приватизации, в которой косвенно участвовали несовершеннолетние, может быть произведена только с согласия органа опеки и попечительства.

По нашему мнению, следовало бы запретить не только продажу, но и дарение и мену квартир, в приватизации которой участвовали несовершеннолетние, без согласия органа опеки и попечительства, т.к. подобные сделки могут привести к нарушению прав несовершеннолетних.

Нередко судебные инстанции рассматривают иски наследников по поводу квартир, приватизация которых не оформлена окончательно, и выносят противоречивые решения. Так, Х. обратилась в суд Ботаника с иском к претуре сектора Ботаника и к Кишиневскому территориальному агентству по приватизации о признании права собственности на квартиру за её матерью, умершей 8 июля 1994 года. В обоснование иска Х. указала, что её мать при жизни оформила все документы, необходимые для приватизации квартиры, было вынесено решение территориального агентства по приватизации жилья, которым разрешена приватизация квартиры и оплачена сверхнормативная жилая площадь, заключен договор купли-продажи квартиры, однако мать Х. умерла, не успев получить удостоверение о праве собственности. Суд Ботаника иск Х. удовлетворил, признав за

матерью Х. право собственности на квартиру.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РМ отменила решение суда Ботаника, указав, что суд не учел, что положительное решение комиссии является лишь основанием для подготовки проекта договора купли-продажи в частную собственность квартиры и в силу ст. 12 закона «О приватизации жилищного фонда» договор купли-продажи, передачи-получения в частную собственность квартиры (дома) заверяется нотариально и подлежит регистрации согласно ст. 240 ГК РМ в трехмесячный срок, что пунктом 6 Приложения № 3 к Закону о приватизации жилищного фонда предусмотрено, что лицо, приватизирующее квартиру (покупатель), приобретает право собственности на квартиру (дом) с момента регистрации договора в органах: местного самоуправления и БТИ, а плата за жилплощадь сверх норматива была внесена уже после смерти К.

По надзорной жалобе Х. и представлению районного судьи заместителем Председателя Верховного суда внесен протест в президиум на предмет отмены определения Судебной коллегии.

Президиум Верховного суда не согласился с выводами Судебной коллегии, удовлетворил протест, отменив определение и указал следующее.

Судом бесспорно установлено, что Х., являясь нанимателем квартиры при жизни изъявила желание приватизировать квартиру, начала оформление документов и 5 мая 1994 года комиссией по приватизации жилищного фонда принято решение о приватизации этой квартиры. Довести до

конца оформление документов не смогла ввиду болезни, а потом скончалась.

Следовательно, с момента обращения с заявлением о приватизации занимаемой жилой площади и представления необходимых документов К. следует считать как покупателем по сделке купли – продажи в частную собственность квартиры и суд правильно применил положения часть 2 ст. 49 ГК РМ.

К тому же пунктом 7 Приложения № 3 к закону предусмотрено, что в случае смерти покупателя все права и обязанности по договору переходят к его наследникам, не исключая и заключение самого договора, производство оплаты, выполнение других обязанностей, исходящих из договора.

Учитывая это обстоятельство, Пленум в пункте 8 постановления разъяснил, что «соблюдение порядка оформления купли-продажи, передачи-получения жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по его оформлению в собственность граждан. Вопрос о приватизации должен быть решен в двухмесячный срок, заключен договор купли-продажи или передачи-получения жилья в частную собственность, который должен быть удостоверен нотариально, за зарегистрирован в территориальном бюро технической инвентаризации и является документом, удостоверяющим право собственности.

Однако, если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые документы, умер до оформления договора или до его нотариального удостоверения и регистрации в бюро технической инвентаризации, то



в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения 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 независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано (О некоторых вопросах применения судами закона Республики Молдова «О приватизации жилищного фонда» (обзор судебной практики)) [3].

Литература:

1. Официальный монитор РМ № 5-7 от 13.01.2000, от 27.08.2006 г., – Специальный выпуск.
2. Официальный монитор РМ № 110-112 от 8 июля 2011 г.
3. Бюллетень Верховного суда Республики Молдова № 3 (3), 1996 г., стр. 20-21

КРИМИНОЛОГИЯ – ЮРИДИЧЕСКАЯ НАУКА (НАУЧНЫЕ ДИСКУССИИ О ПОНЯТИИ И СОДЕРЖАНИИ КРИМИНОЛОГИИ)

В. ФЛОРЯ,

доктор права, профессор кафедры уголовного права Академии
«Штефан чел Маре» МВД Республики Молдова,
аспирант ИГПАН СССР в 1971-1974 годах

Криминология – (от лат. crimen – преступление и греч. logos – учение о преступлении, если иметь в виду буквальный перевод слова. Однако фактическое содержание науки криминологии гораздо сложнее и многоаспектнее. Она изучает закономерности не только отдельного преступления, но и преступности как массового преступного поведения [1].

Имеются четыре основные точки зрения на вопрос о том, что собой представляет криминология, какое место она занимает среди наук [2].

Мы полностью разделяем высказанное профессором А.И.Долговой мнение, что криминология является юридической наукой, тесно связанной с другими отраслями науки, изучающими поведение человека и его прогнозирование. В подтверждение этого тезиса приводятся следующие аргументы: границы преступного поведения устанавливает закон, борьба с преступностью во всех ее аспектах регулируется законом. Во многих странах, в том числе и в Республике Молдова, криминологию преподают на юридических факультетах и рассматривают как одну из юридических специальностей.

Криминологи, как и остальные юристы, должны знать основы философии, психологии, статистики и т.п. и обязаны хорошо разбираться в дисциплинах криминального цикла (уголовное право, уголовный процесс, криминалистика, уго-

ловно - исполнительное право, судебная статистика и т.п. [3].

Такого же мнения придерживается и современный российский криминолог, ученый с мировым именем Виктор Васильевич Лунеев, профессор, лауреат Государственной премии Российской Федерации. Автор отмечает, что «Три К» - И.И.Карпец, В.Н.Кудрявцев, Н.Ф.Кузнецова после более чем тридцатилетнего сталинского периода замалчивания и даже преследования криминологии оставили глубокий след в возрождаемой отечественной криминологической науке. Они вместе с А.Б.Сахаровым и А.М.Яковлевым в 1984 г. получили коллективную государственную премию СССР за цикл трудов «Разработка теоретических основ советской криминологии», (опубликованных в 1961-1982 г.) [4].

Научные интересы Нинель Федоровны совмещали в себе неразрывную естественную связь криминологии и уголовного права. Это практически единая дисциплина.

Когда возродилась крими-