

УДК 347: 316.47+323.2

О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ И СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА О ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАНИНА

О.Г. Барткова

Тверской государственной университет

В работе исследуются существенные и необходимые условия договора о передаче жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов в собственность гражданина, а также его юридические признаки. Анализ проводится во взаимосвязи с правовой природой указанного договора и правом гражданина на приватизацию жилого помещения в Российской Федерации.

***Ключевые слова:** законодательство в сфере приватизации жилищного фонда в Российской Федерации; правовая природа договора о передаче жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда в собственность гражданина; существенные условия договора о передаче жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда в собственность гражданина.*

Принятие Закона РСФСР от 24 декабря 1990 г. № 443-1 «О собственности в РСФСР»¹ и Закона РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»² (далее - Закон «О приватизации...» или Закон № 1541-1) повлекло за собой развитие института права частной собственности граждан. В гражданский оборот были вовлечены жилые помещения, приобретенные гражданами в порядке приватизации таких жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам.

Ограниченность процесса бесплатной приватизации жилых помещений во времени не снижает актуальности исследуемых вопросов в силу того, что эти отношения, являясь гражданско-правовыми, после их установления могут в силу различных юридических фактов изменяться, прекращаться или по правилам о сделках признаваться недействитель-

¹ Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.

² Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

ными. Поэтому и после 1 марта 2015 года³ отношения приватизации будут находиться в поле зрения правоприменителя.

Важно отметить и то, что после принятия Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» был принят Гражданский кодекс РФ, а также Жилищный кодекс РФ, нормы которых, безусловно, составляют институт приватизации жилых помещений, что вызывает необходимость комплексного анализа таких норм в рамках настоящей темы.

До сих пор однозначно не решен вопрос о правовой природе права на приватизацию, не только в теории, но и на практике, о чем свидетельствуют разные оценки такого права в судебных актах. Это, в свою очередь, порождает дискуссионность и в оценке природы отношений, возникающих в связи с приватизацией жилых помещений. Являются ли они гражданско-правовыми, а следовательно, применяется ли к ним гражданско-правовой метод регулирования, или такие отношения требуют применения системного, скоординированного межотраслевого подхода?

Законодательное регулирование приватизации жилищного фонда, находящегося в государственной и муниципальной собственности, отличается, во-первых, тем, что осуществляется в соответствии с собственным законом о приватизации, а во-вторых, тесным образом связано с жилищным законодательством.

Закон № 1541-1, как закреплено в его преамбуле, устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище. Его целью является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда. Положения преамбулы указывают на взаимосвязь публичных и частных интересов в рассматриваемой области и, следовательно, на необходимость учета этого в механизме правового регулирования договора о передаче в собственность гражданина жилого помещения в порядке приватизации.

За двадцать лет своего существования Закон № 1541-1 претерпел существенные изменения. Последние из них, внесенные Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жи-

³ Федеральный закон от 25.02.2013 г. № 16-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 8. Ст. 722.

личного кодекса Российской Федерации»⁴ по сути, приводят к утрате силы Закона № 1541-1. В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 2 Закона № 189-ФЗ с 1 марта 2015 года признаются утратившими силу статьи 1, 2, 4, 6–8, 9.1 и раздел II «Общие положения» Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (т.е. все действующие на данный момент статьи Закона № 1541-1). Иными словами, с 1 марта 2015 года утрачивают силу законодательные нормы, устанавливающие особый порядок приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, в том числе бесплатный характер такой приватизации. Отметим, что срок отмены бесплатной приватизации менялся трижды⁵. Первоначально ее планировалось завершить 1 января 2007 г., однако затем дата окончания была перенесена сначала на 1 марта 2010 г.⁶, а впоследствии на 1 марта 2013 г.⁷ Федеральным законом от 25.02.2013 г. № 16-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»» эта дата вновь была изменена на 1 марта 2015 года⁸.

После 1 марта 2015 года перестанут действовать нормы специального Закона о приватизации жилых помещений. При этом положения общего Закона о приватизации (Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества») в соответствии с подп. 3 п. 2 ст. 3 этого Закона на отношения по отчуждению государственного и муниципального жилищного фонда не распространяются. Вместе с тем согласно ст. 217 ГК РФ приватизация государственного и муниципального имущества осуществляется только в порядке, установленном законом. Следовательно, в отношении жилых помещений возникнет ситуация, когда до внесения соответствующих изменений в законодательство невозможно будет осуществить приватизацию даже на возмездной основе.

Таким образом, после 1 марта 2015 года россияне смогут приобрести право собственности на жилые помещения только по гражданско-правовым договорам с физическими или юридическими лицами (купля-

⁴ СЗ РФ. 2005. № 1. Ч. I. Ст. 15.

⁵ Пункт 2 ст. 2 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

⁶ Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881

⁷ Федеральный закон от 01.02.2010 № 4-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»» // СЗ РФ. 2010. № 6. Ст. 566

⁸ СЗ РФ. 2013. № 8. Ст. 722.

продажа, дарение и др.), а также в порядке наследования. Такой вывод можно обнаружить и в научной литературе, но применительно к дате 1 марта 2013 года.⁹

Формирование института приватизации жилых помещений, несмотря на его позитивное назначение, имело и другие последствия. Анализ опубликованной судебной практики позволил нам выделить наиболее характерные, типичные споры в сфере применения норм законодательства о приватизации жилищного фонда в РФ с учетом используемого способа защиты. К ним можно отнести следующие категории споров:

о признании недействительным договора о передаче жилого помещения в собственность (договора приватизации жилого помещения);

о признании права собственности на жилое помещение в порядке, предусмотренном Законом «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в том числе в связи с отказом кого-либо из членов семьи нанимателя дать согласие на приватизацию жилого помещения);

о включении жилого помещения в наследственную массу и признании права собственности на такое жилое помещение в порядке наследования;

об оспаривании нормативно-правовых актов субъектов РФ, муниципальных образований в сфере регулирования отношений по приватизации жилых помещений;

о признании недействующими (полностью или в части) акта государственного органа или органа местного самоуправления.

Такие споры прямо или опосредованно связаны с пониманием правовой природы права на приватизацию жилого помещения и правовой природы рассматриваемого договора, а также его существенных условий.

Напомним, что согласно ст. 1 действующей редакции Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» под приватизацией жилья понимается бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах.

Уточним этот тезис, обратившись к положениям Гражданского кодекса РФ. Анализ глав 13, 14, 15, которые содержат нормы, относящиеся к праву собственности, позволяет утверждать, что приватизация может быть рассмотрена как одно из оснований прекращения права собственности (для публично-правовых образований) и в то же самое

⁹ Козырин А.Н. Приватизация в России: правовое измерение // Реформы и право. 2012. № 2. С. 3 – 14.

время как основания приобретения права собственности для физических лиц, обладающих определенным статусом. Хотя единственная специальная статья (ст. 217), непосредственно посвященная приватизации, помещена в главу 14 ГК РФ «Общие положения» в Разделе «Право собственности и другие вещные права», такой вывод следует из п. 2 ст. 218 «Основания приобретения права собственности». Согласно этой статье право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Пункт 1 ст. 235 ГК РФ «Основания прекращения права собственности» закрепляет, что право собственности прекращается, в частности, при отчуждении собственником своего имущества другим лицам. Пунктом вторым этой же статьи особенно выделено исследуемое нами основание путем указания на то, что по решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

Договор о передаче жилого помещения из государственного или муниципального жилищного фонда в собственность физического лица (нанимателя) является именно такой иной, двусторонней сделкой об отчуждении указанного имущества. Конечно, не следует понимать, что рассматриваемый нами договор является единственным основанием приобретения физическими лицами права собственности на жилое помещение из государственного или муниципального жилищного фонда. Следуя учению о юридических основаниях возникновения, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей, такой договор может рассматриваться лишь как юридический факт в составе исследуемого основания прекращения (приобретения) права собственности под названием «приватизация государственного и муниципального имущества (жилого помещения)».

Как мы уже отмечали, в самом Законе «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» нет отдельных положений, которые бы специально были посвящены существенным условиям такого договора. Однако анализ этого закона в совокупности с пониманием существенных условий, закрепленных в ст. 432 ГК РФ¹⁰ и некоторых других статей ГК РФ, позволяет нам установить круг существенных условий

¹⁰ Исходя из абзаца 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

рассматриваемого договора и раскрыть их содержание. По нашему мнению, к числу существенных условий рассматриваемого договора следует отнести:

1. Условия о предмете такого договора (включая объект – жилое помещение).

2. Условие о переходе гражданину доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (исходя из ст. 289, 290 ГК РФ и части 2 ст. 37 ЖК РФ).

3. Условие о виде права собственности (по общему правилу – это право долевой собственности, если на стороне «Гражданин» – несколько лиц).

4. Условие о согласии на приватизацию всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

5. Условие о включении в договор несовершеннолетних, имеющих право пользования данным жилым помещением, проживающих совместно с лицами, которым помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность (или проживающих отдельно, но не утратившие право пользования данным жилым помещением (согласно части 2 ст. 7 Закона).

6. Условие о государственной регистрации права собственности на приобретаемое жилое помещение (ч. 3 ст. 7 Закона).

7. Условие, содержащее перечень лиц, которые в соответствии с законом сохраняют право пользования данным жилым помещением (по аналогии применения пункта 1 ст. 558 ГК РФ «Особенности продажи жилых помещений» и в силу ст. 19 Вводного закона к ЖК РФ¹¹).

8. Условие о сохранении за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома, если приватизируется жилое помещение в доме, требующем капитального ремонта.

9. Условие о праве граждан, приобретающих жилое помещение в собственность, в последующем передать это жилое помещение в государственную или муниципальную собственность на основании договора, включая их право на заключение с ними в связи с этим договора социального найма этого же жилого помещения (ст. 9.1 Закона).

Рассмотрим некоторые из этих условий более подробно.

Предмет договора о передаче в собственность жилого помещения

¹¹ Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 07.06.2013 г.) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1, ч. 1. Ст. 15.

Чаще всего в литературе такое условие, как предмет договора, рассматривают как материальный объект, по поводу которого складывается гражданское правоотношение¹².

Однако мы исходим из другого подхода к этому вопросу, полагая, что предметом гражданско-правового договора следует рассматривать те правоотношения, которые характеризуют целевую направленность договора в юридическом смысле. Это позволяет по предметному признаку различать гражданско-правовые договоры. Тогда предметом договора передачи жилого помещения в собственность следует понимать правоотношения по бесплатной передаче одной стороной (Собственником) жилого помещения в собственность другой стороны (Гражданина) на условиях, предусмотренных Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Жилое помещение мы предлагаем рассматривать как объект и в качестве элемента в составе условия о предмете.

Это жилое помещение, относящееся к государственному или муниципальному жилищному фонду социального использования, за исключением тех помещений, приватизация которых запрещена в соответствии с законом (ст. 4 Закона). Такое жилое помещение, кроме того, должно отвечать признакам жилого помещения, закрепленным в Жилищном кодексе РФ (ст. 15 и ст. 16 ЖК РФ, но с учетом особенностей Закона о приватизации жилищного фонда РФ, о которых будет сказано ниже). Учитывая то, что в названном Законе не указано, как должно быть прописано условие об объекте, применяя аналогию закона, можно воспользоваться ст. 554 ГК РФ применительно к предмету договора купли-продажи. И тогда следует считать, что в договоре приватизации должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить жилое помещение, подлежащее передаче Гражданину по договору, в том числе данные, определяющие расположение жилого помещения на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (в частности, в составе многоквартирного дома).

При отсутствии этих данных в договоре условие о передаваемом жилом помещении, подлежащем передаче, следует считать не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В рамках настоящей статьи мы не останавливаемся подробно на анализе тех видов жилых помещений, которые могут выступать объектами приватизации в соответствии с Законом № 1541-1.

¹² Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: Инфра-М, 2013. 496 с.

Особую категорию лиц – нанимателей по договору социального найма жилого помещения (членов семьи нанимателя) – представляют несовершеннолетние граждане.

Верховный суд РФ, проанализировав практику разрешения судами дел, связанных с нарушениями прав таких лиц, изложил ряд принципиально важных нормативных толкований норм Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Так, Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 25 октября 1996 г. № 10 «Об изменении и дополнении некоторых постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями)¹³ были внесены изменения в редакцию пункта 7 Постановления Пленума от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»» (в редакции Постановления Пленума от 21 декабря 1993 г. № 11)¹⁴, в соответствии с которыми отказ от участия в приватизации несовершеннолетних может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями только с разрешения органов опеки и попечительства.

В последующем позиция Пленума Верховного суда РФ была определенным образом отражена в Законе «О приватизации...». В самом законе следует указать на три статьи, которые затрагивают права несовершеннолетних членов семьи нанимателя – часть 2 и часть 3 статьи 2, часть 2 статьи 7 и часть 2 статьи 11. Каждая такая часть была введена в Закон Федеральным законом от 11.08.1994 г. № 26-ФЗ и в последующем также изменялась.

Так, в целях защиты имущественных прав и интересов несовершеннолетних, когда в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, когда умерли их родители или они утратили их попечение, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев должны оформить (т.е. заключить) договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

¹³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 октября 1996 г. № 10 «Об изменении и дополнении некоторых постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1997. № 1 // СПС «Консультант Плюс»

¹⁴ Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11 // СПС «Консультант Плюс»

Рассматриваемые договоры по передаче жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются на основании заявлений их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Условие, предусмотренное частью второй статьи 7 Закона, предусматривает, что в него должны быть включены несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Часть 2 статьи 11 предусматривает исключение из принципа однократности приватизации для несовершеннолетних, которые, даже став собственниками жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

Полагаем, что указанные выше условия, касающиеся имущественных прав и интересов несовершеннолетних, следует считать существенными в силу закона.

Таким образом, договор передачи жилого помещения в собственность гражданина, предусмотренный Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», следует рассматривать как один из видов гражданско-правовых договоров, прямо не предусмотренных ГК РФ, но как закрепленный в названном специальном законе. Этот договор является одним из элементов в механизме гражданско-правового регулирования отношений по приватизации жилищного фонда, а именно договорной формой реализации права гражданина РФ на приватизацию жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Такой договор по признаку целевой направленности следует отнести к договорам, направленным на передачу имущества в собственность. По количеству сторон – двусторонний, но, как правило, со множественностью лиц на стороне приобретателя такого помещения в собственность.

По моменту заключения его следует отнести к консенсуальным договорам.

Он является безвозмездным, но такая безвозмездность имеет специфический характер, отличный от обычного, традиционного понимания безвозмездности договора, исходя из положений пункта 2 статьи 423 ГК РФ. Это можно объяснить тем, что его заключению предшествует договор социального найма жилого помещения, в соответствии с которым в период его действия наниматель исполнял обязательства по внесению платы за наем, которую в определенной степени можно рассматривать как некую специфическую форму платы, хотя бы в части той цены, которую жилое помещение имеет на момент передачи его в собственность нанимателя в связи с заключением договора приватизации. Особенно это может быть выражено тогда, как мы полагаем, когда жилое помещение имеет длительный срок его использования.

Что касается еще одной классификации договоров в гражданском праве – деления их на вещные и обязательственные, то решение этого вопроса также неоднозначно. Казалось бы, на основе такого договора возникают исключительно обязательственные отношения. В части того, что за бывавшим наймодателем могут сохраниться обязательства по капитальному ремонту жилого помещения – безусловно. Но исходя из того, что такому договору предшествовал договор социального найма жилого помещения и само жилое помещение уже фактически находится во владении и пользовании нанимателя (гражданина-приобретателя – по договору приватизации), в момент заключения рассматриваемого договора у собственника нет обязанности по фактической передаче жилого помещения. Однако в силу заключения договора у гражданина расширяются границы владения и пользования таким имуществом в качестве собственника, а также приобретается правомочие распоряжения – как элементы субъективного права собственности (ст. 209 ГК РФ).

По нашему мнению, специфичность этого договора и в том, что он определенным образом имеет некоторые признаки публичного договора, конструкция которого закреплена в статье 426 ГК РФ. Бесспорно, что эта конструкция приспособлена для отношений, где в качестве стороны выступает коммерческая организация. Но сближает рассматриваемый договор с публичным то, что собственник жилого помещения не вправе отказать гражданину, имеющему определенный статус в заключении договора приватизации жилого помещения, кроме случаев предусмотренных законом. В этом смысле можно говорить о том, что действие принципа свободы договора, как основополагающего в договорном праве, ограничено в исследуемых отношениях, а именно для собственника жилого помещения, который может быть понужден к заключению договора о передаче его в собственность, что и показывает судебная

практика. Большинство условий такого договора определяется императивными нормами закона.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28.12.2013 г.) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188 - ФЗ // Рос. газ. 2005. 12 янв.
4. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1(ред. от 16.10.2012 г.) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов. № 1. 1992 // СПС «Консультант Плюс»
5. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Рос. газ. 2005. 12 янв.
6. Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006 г. № 27. Ст. 2881
7. Федеральный закон от 01.02.2010 г. № 4-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»» // СЗ РФ. 2010. № 6. Ст. 566
8. Федеральный закон от 25.02.2013 г. № 16-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 8. Ст. 722.
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 октября 1996 г. № 10 «Об изменении и дополнении некоторых постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1997. № 1 // СПС «Консультант Плюс»
10. Козырин А.Н. Приватизация в России: правовое измерение // Реформы и право. 2012. № 2. С. 3 – 14.
11. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: Инфра-М, 2013. 496 с.

**ABOUT LEGAL NATURE AND MATERIAL AND MATERIAL
TERMS OF THE AGREEMENT ON TRANSFER RESIDENTIAL
BUILDING OF STATE AND MUNICIPAL HOUSING STOCKS
IN THE OWNERSHIP OF A CITIZEN**

O.G. Bartkova

Tver State University

In the article the essential and necessary conditions for an agreement on the transfer of residential premises of public and community housing in the property of the citizen, as well as its legal signs. The analysis carried out in conjunction with the legal nature of the contract and the rights of citizens to privatize housing in the Russian Federation.

Keywords: *legislation in the sphere of housing privatization in the Russian Federation; the legal nature of the agreement on the transfer of residential premises of public and community housing in the property of a citizen; essential terms of the contract on the transfer of residential premises of public and community housing in the property of a citizen.*

Об авторе:

БАРТКОВА Ольга Георгиевна – канд. юр. наук, доцент кафедры гражданского права Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), e-mail: bartkova@mail.ru

Барткова О.Г. О правовой природе и существенных условиях договора о передаче жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов в собственность гражданина // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2014. № 4. С. 14 – 25.