

*Наталья Валерьевна ГОРИНА —
ассистент кафедры гражданского права и процесса*

УДК 347.5

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ ПРАКТИКИ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С ПРИВАТИЗАЦИЕЙ ГРАЖДАНАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

АННОТАЦИЯ. В статье рассматриваются актуальные вопросы, связанные с рассмотрением судебных дел по приватизации жилья. Правовая защита жилищных прав является одной из основных задач жилищного законодательства. Важнейшую роль в обеспечении юридических гарантий реализации права на жилое помещение играет судебная защита. Наиболее спорные вопросы возникают в связи с оформлением договора на передачу жилого помещения в собственность, а также с регистрацией такого договора местными органами власти.

The author tackles topical court issues connected with housing private ownership, such as legal guarantees and legal support and procedures of registration by local authorities.

С 11 июля 1991 г. на территории России введен в действие Закон РФ от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». С 10 января 1993 г. вступил в силу Закон РФ от 23 декабря 1992 г., которым внесены изменения и дополнения в Закон РФ от 4 июля 1991 г. Во исполнение постановления Верховного Совета РСФСР «О введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РФ» Советом Министров РСФСР было разработано и постановлением коллегии Государственного комитета жилищно-коммунального хозяйства от 18 октября 1991 г. утверждено Примерное положение о приватизации жилищного фонда в РФ. На основании этого Примерного положения Верховные Советы республик в составе РФ, краевые, областные Советы народных депутатов разработали и утвердили Положение о порядке и условиях передачи государственного и муниципального жилищного фонда в собственность граждан. В связи с принятием Закона РФ о приватизации жилищного фонда в Жилищный кодекс Законом РФ от 6 июля 1991 г. были внесены соответствующие изменения и дополнения. В результате проведенных законодателем изменений во второй половине 1991 г. в судах России появилась новая категория гражданских дел.

До принятия Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» действовали союзные и республиканские нормативные акты, предусматривающие условия и порядок продажи государственного и общественного жилищного фонда в личную собственность граждан.

Закон РФ о приватизации жилищного фонда (в редакции от 4 июля 1991 г.) предусматривал бесплатную передачу в собственность граждан жилых помещений в размере не менее 18 кв. м. общей площади на одного человека и дополнительно 9 кв. м. на семью. Площадь квартиры, превышающей нормы бесплатно передаваемого жилья, подлежала оплате гражданами. После внесения 23 декабря 1992 г. в этот Закон изменений и дополнений передача в собственность занимаемого гражданами жилья производится бесплатно, независимо от его размера. Суммы, ранее выплаченные гражданами за часть общей площади, превышающей по размеру названные выше нормы, подлежат возврату. Верховным Судом РФ совместно с некоторыми Верховными судами республик в составе России, краевыми, областными судами изучена практика рассмотрения дел, связанных с приватизацией жилья.

Как показали материалы обобщения этих дел, рассмотрение судами обращений граждан является эффективным средством защиты их прав, предусмотренных Законом РФ о приватизации жилищного фонда. Вместе с тем есть определенная сложность в рассмотрении таких дел судами, обусловленная в первую очередь тем обстоятельством, что многие положения названного Закона изложены сжато, без уточнения механизма их реализации. Не содержит каких-либо существенных разъяснений по порядку применения Закона и Примерное положение о приватизации жилищного фонда в РФ.

Учитывая, что суды по-разному подходят к разрешению целого ряда вопросов, возникающих при рассмотрении дел данной категории, Пленум Верховного Суда РФ, обсудив 24 августа 1993 г. материалы проведенного изучения, принял постановление № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ». В постановлении отмечено, что в соответствии с п. 1 ст. 25 ГПК, предусматривающим подведомственность судам дел по спорам граждан, возникающим из гражданских правоотношений, судам подведомственны дела, связанные с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая ведомственный жилищный фонд, т. е. жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений. Специальное указание о подведомственности таких дел содержится и в ч. 3 ст. 8 Закона, предусматривающей, что в случае нарушения прав гражданина при приватизации жилья он вправе обратиться в суд. Однако порядок обращения гражданина в суд и рассмотрения его заявления судом в Законе не определен.

Изучение показало, что в решении этого вопроса нет единства. Одни суды рассматривали заявления граждан, поданные в связи с отказом в приватизации жилых помещений, в порядке, предусмотренном главой 22 ГПК для дел, возникающих из административно-правовых отношений, другие — в порядке искового производства.

Что же касается исковых заявлений лиц, претендующих на приватизированное жилое помещение по мотиву принадлежности этого помещения наследодателю, в том числе и в случае, когда приватизация не была надлежащим образом оформлена при жизни наследодателя, то они должны оплачиваться государственной пошлиной, исходя из действительной стоимости помещения, по поводу которого возник спор, определяемой на время предъявления иска. Право на бесплатную приватизацию жилья законом предоставлено только гражданам, занимающим жилое помещение по договору найма или аренды в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Это право, как отмечалось выше, реализуется гражданами в порядке, утверждаемом Верховными Советами республик в составе РФ, Советами народных депутатов краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Суды при рассмотрении дел, возникших в связи с отказом в приватизации жилого помещения, не всегда выясняют, соблюден ли гражданином установленный порядок передачи жилья в собственность (оформлено ли в письменном виде согласие совершеннолетних членов семьи на приватизацию жилого помещения, внесена ли плата за услуги по оформлению документов на приватизацию, представлена ли справка с предыдущего места жительства о том, что сам истец и члены его семьи не приобретали ранее занимаемое жилое помещение в собственность в порядке бесплатной приватизации).

Так, Суздальский районный народный суд Владимирской области, рассмотрев дело по заявлению М. к совхозу «Нерль» и администрации Весинского сельского Совета народных депутатов об устранении нарушения права на приватизацию жилья, обязал ответчиков заключить с истцом договор на приватиза-

цию занимаемой квартиры. При изучении материалов этого дела установлено, что ни одного из перечисленных выше обстоятельств суд не исследовал, рассмотрел дело в отсутствие сторон, но с участием прокурора. Суд не уточнил, кто же является надлежащим ответчиком. Учитывая, что ордер на занятие квартиры семьей истца выдан в 1992 г., необходимо было выяснить, не получал ли истец ранее в собственность жилое помещение путем его бесплатной приватизации, истребовать справку с предыдущего места жительства.

При рассмотрении таких дел судам следует также иметь в виду, что упомянутые локальные нормативные акты, определяющие порядок приватизации жилья, не должны противоречить Закону РФ о приватизации жилищного фонда, что имеет место на практике. Некоторые Положения, например, ввели ограничения на приватизацию жилья лицами, имеющими личные дома за пределами республики, края, области, а также предусмотрели право на приватизацию гражданами занимаемых жилых помещений в домах общественных объединений и организаций. В указанных случаях при разрешении возникшего спора суду необходимо руководствоваться не локальным нормативным актом, а положениями Закона РФ о приватизации жилищного фонда.

В частности, в силу этого Закона граждане, проживающие по договору найма или аренды в домах общественного жилищного фонда, не имеют права на приватизацию занимаемых жилых помещений. Однако Закон не лишает собственника общественного жилищного фонда либо уполномоченный собственником орган возможности принять самостоятельное решение о бесплатной передаче гражданам занимаемых ими жилых помещений. При возникновении в указанном случае спора его следует разрешать исходя из установленных собственником условий и порядка передачи жилья. Заставить собственника общественного жилищного фонда бесплатно передать гражданину занимаемое жилое помещение никто не вправе.

Приведем пример из практики. Ч. обратился в суд с иском к товариществу с ограниченной ответственностью «Дмитриевы горы» о передаче в собственность занимаемой квартиры. Он указал, что работал в Меленковском РОВД участковым инспектором. По согласованию с правлением колхоза «Большевик» и руководством РОВД в его обязанности входило обслуживание территории двух сельских Советов народных депутатов. Колхоз предоставил семье истца трехкомнатную квартиру. Решением товарищества «Дмитриевы горы», образованного на базе колхоза «Большевик», в приватизации квартиры было отказано, что и послужило основанием для обращения в суд.

Решением Меленковского районного народного суда Владимирской области иск удовлетворен. При этом суд исходил из положения Указа Президента РФ от 2 ноября 1992 г. «О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих внутренних войск, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел и членов их семей», в соответствии с которым истец, по мнению суда, имел право получить в собственность занимаемую квартиру. Между тем названный Указ Президента, так же как и Закон РФ о приватизации жилищного фонда в РФ, предусматривает безвозмездную передачу жилья только в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Обоснованно отменяя это решение в кассационном порядке, судебная коллегия по гражданским делам Владимирского областного суда указала, что спорная квартира не является жилым помещением, находящимся в государственном или муниципальном жилищном фонде. Учитывая, что жилищный фонд товарищества создавался за счет средств колхоза, на базе которого и образовалось товарищество, передать квартиру в собственность истца возможно лишь с учетом мнения собственника жилья (1).

В то же время Одесский районный народный суд Омской области, рассмотрев спор о передаче в собственность квартиры, возникший между Э. и колхозом, правильно отказал в удовлетворении иска по мотивам отсутствия решения

общего собрания членов колхоза, которое наделяло бы пользователей жилых помещений правом на бесплатное получение жилья в собственность.

В соответствии со ст. ст. 6, 7 Закона РФ о приватизации жилищного фонда передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется соответствующим Советом народных депутатов, исполнительным органом, а также предприятием, за которым закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, или учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд. Передача жилья оформляется договором, заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность. Следовательно, в качестве надлежащего ответчика по делам, связанным с отказом в приватизации жилья, выступают Советы, местные администрации, предприятия и учреждения. Однако нередки случаи, когда суды привлекают к участию в деле в качестве ответчика жилищно-эксплуатационные организации или агентства по приватизации, обмену и продаже жилых помещений, создаваемые во многих регионах для технической работы по надлежащему оформлению передачи жилых помещений в собственность граждан, действующие на договорной основе с местной администрацией и предприятиями, учреждениями.

Изучение показало, что подавляющее число дел, рассмотренных судами, возникло в связи с отказом руководителей предприятий, совхозов, акционерных обществ, товариществ с ограниченной ответственностью, командиров войсковых частей в приватизации жилья. При этом выдвигались различные мотивы, а именно: ссылка на принадлежность жилищного фонда к федеральной собственности, на переход предприятия из одной формы собственности в другую, на отсутствие у гражданина определенного стажа работы, на прекращение трудовых отношений и другие, которые в большинстве случаев признавались судом не основанными на законе.

Поскольку нормы жилищного законодательства содержит не только Жилищный кодекс РФ (далее — ЖК РФ), но и федеральные законы, у судов возникают трудности при разрешении споров, в которых одновременно должны быть применены различные нормы права. Так, при разрешении спора по иску собственников жилых домов, проживание в которых по вине местных исполнительных органов государственной власти стало невозможным, наряду с нормами Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), регулирующими порядок возмещения имущественного вреда, подлежат применению нормы ЖК РФ, касающиеся порядка предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Данная правовая позиция была обоснована Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ тем, что жилое помещение для его собственника имеет значение не только и не столько как имущество, но прежде всего как место постоянного проживания, в большинстве случаев единственное. Лишение собственника его жилого помещения возможно только в установленных законом случаях и только с предоставлением другого жилого помещения. До настоящего времени у судов возникают трудности при разрешении споров, связанных с приватизацией государственных квартир, в тех случаях, когда было подано соответствующее заявление, но в связи со смертью заявителя его право собственности на жилое помещение оформлено не было.

В п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (в ред. постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 1993 г. № 11, от 25 октября 1996 г. № 10) разъяснено, что если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора местной администрацией, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в на-

следственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием для отказа 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.

Рассмотрим следующий пример. Н. являлся нанимателем однокомнатной квартиры, находившейся на балансе завода «Изумруд». 31 мая 1993 г. он подал заявление о приватизации квартиры, но получить свидетельство не смог в связи со смертью.

Мать Н. обратилась в суд с иском к заводу «Изумруд», районной администрации и С., которой был выдан ордер на квартиру сына, о включении указанной квартиры в наследственную массу и о признании ордера недействительным, указывая на то, что сын оформил все документы на приватизацию квартиры. Согласно справке бюро технической инвентаризации указанная квартира была зарегистрирована как собственность Н., но, несмотря на это, ответчики препятствовали его матери в оформлении наследства на квартиру после смерти сына, утверждая, что квартира не была приватизирована умершим.

Суд обоснованно удовлетворил исковые требования, указав на то, что тот факт, что Н. при жизни выразил свою волю на приватизацию спорной квартиры, ответчиками в суде не оспаривался и был подтвержден бесспорным доказательством — заявлением Н., поданным с соблюдением установленных правил. Это заявление было удовлетворено: администрацией завода «Изумруд» был издан приказ об оформлении передачи квартиры в собственность Н., бюро технической инвентаризации спорная квартира была зарегистрирована как собственность Н. Доводы ответчиков о том, что при жизни Н. передача спорной квартиры в собственность не была осуществлена в полном объеме не по их вине, что, покончив жизнь самоубийством, Н. тем самым по своей воле прекратил все существующие между ним и другими лицами правоотношения, не являются основанием для отказа в заявленных его матерью требованиях, поскольку обстоятельства смерти Н., во-первых, с достоверностью не установлены и, во-вторых, не являются юридически значимыми по данному делу.

Доказательств того, что, подав заявление о приватизации квартиры, Н. впоследствии отказался от намерения оформить свое право собственности на квартиру, ответчики суду не представили, а их доводы о сознательном прекращении Н. всех правовых отношений с иными лицами, в том числе с заводом «Изумруд» и государством по поводу приватизации квартиры, являются предположительными и никакими доказательствами не подтверждены. Решение суда основано на правильном применении норм Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», учитывает постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8.

Доводы М., которой С. продала спорную квартиру, о том, что она является добросовестным приобретателем этой квартиры и стоимость квартиры ей должна возместить местная администрация, признаны несостоятельными. Не может быть признано добросовестным приобретателем лицо, приобретшее спорную квартиру у лица, не имевшего права на эту квартиру. Кроме того, оформление сделки имело место в то время, как в производстве суда уже находилось дело М. о признании за истицей права на эту квартиру. При таких обстоятельствах у суда имелись все основания для вывода о недобросовестности ответчиц при заключении договора купли-продажи спорной квартиры.

Согласно ч. 2 ст. 167 ГК РФ, при недействительности сделки обязанность возвратить все полученное по сделке возлагается на участников этой сделки, а не на лиц, которые не были инициаторами совершения незаконной сделки и не принимали в ней участие. В связи с этим довод М. о необходимости возложить материаль-

ную ответственность на городскую администрацию и на городской Комитет по управлению государственным имуществом признан необоснованным (3).

В соответствии со ст. 1 Закона о приватизации, приватизация жилья — бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.

Статьей 36 СК РФ определено, что имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью. Поскольку при приватизации жилых помещений они передаются в собственность граждан безвозмездно, у супруга, не участвовавшего в приватизации жилого помещения, не возникает права общей с другим супругом собственности на это помещение. В ранее действовавшей ст. 20 КоБС РСФСР, в отличие от ст. 36 СК РФ, это положение не было четко зафиксировано, в связи с чем у судов возникают вопросы по применению этой нормы семейного законодательства при разрешении споров о разделе имущества супругов, включая жилые помещения, приватизированные до введения в действие СК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в ряде случаев высказала мнение о том, что и по ранее действовавшему семейному законодательству приватизированное жилое помещение передавалось в личную собственность одного из супругов, а не в общую собственность обоих супругов (имеются в виду те случаи, когда второй супруг в приватизации жилого помещения участия не принимал). В тех же случаях, когда жилые помещения приобретаются супругами на основании возмездных сделок, такие жилые помещения должны признаваться судами общей собственностью обоих супругов.

Так, Ф. обратилась в суд с иском к К. о выселении из трехкомнатной квартиры, ссылаясь на то, что купила эту квартиру у ответчицы, но добровольно освободить квартиру К. отказывается. К. предъявила к Ф. встречный иск о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и о возмещении морального вреда, ссылаясь на то, что муж Ф., которому она выдала доверенность на продажу квартиры, не выполнил условия договора о передаче ей всей покупной цены квартиры в размере 30 млн руб. до заключения договора, обманным путем получил необходимые для оформления договора документы и оформил сделку в пользу своей жены без ее, ответчицы, на это согласие. Кроме того, ответчица ссылаясь на то, что предварительного согласия на отчуждение квартиры, в которой проживал ее несовершеннолетний сын, от органов опеки и попечительства получено не было. Решением суда, оставленным без изменения судами кассационной и надзорной инстанций Самарской области, иск Ф. был удовлетворен; встречный иск К. был оставлен без удовлетворения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила все состоявшиеся по делу судебные постановления, как вынесенные с нарушением норм материального права, указав на следующие обстоятельства. Из материалов дела видно, что К. выдала доверенность на право продажи ее квартиры мужу Ф., который на основании этой доверенности продал принадлежащую К. квартиру своей жене Ф. по балансовой оценке за 3 552 253 руб. После этого Ф. выдала мужу доверенность на право представлять ее интересы в суде, по которой он подал в суд заявление о выселении К. из спорной квартиры. Таким образом, выданная К. мужу Ф. доверенность подтверждает факт заключения между К. и мужем Ф. договора поручения на продажу спорной трехкомнатной квартиры.

В соответствии с гражданским законодательством поверенный обязан немедленно передать доверителю все полученное в связи с исполнением поручения, т.е. совершать юридически значимые действия в свою пользу поверенный не вправе. Представитель

не может совершать сделки от имени представляемого ни в отношении себя лично, ни в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является.

При рассмотрении настоящего дела было установлено, что после совершения оспариваемой ответчицей сделки К. отказалась признать законным заключенный с Ф. договор купли-продажи квартиры, что, в свою очередь, явилось причиной незамедлительного обращения Ф. с помощью своего мужа в суд с иском о выселении ответчицы. Эти действия супругов Ф. подтверждают довод ответчицы о том, что при совершении сделки муж Ф. злоупотребил правами поверенного и продал квартиру своей жене, интересы которой он представлял и при совершении сделки, и при рассмотрении дела в суде. Этот факт признан и самим судом, указавшим в решении на то, что при совершении сделки от имени К. муж Ф. преследовал цель разрешить жилищную проблему своей жены и ребенка, проживающих с родителями, т. е. действовал в интересах членов своей семьи.

Кроме того, приобретенное в браке имущество является общей совместной собственностью супругов, что предполагает возникновение права собственности на основании заключенного его женой договора купли-продажи квартиры и у самого мужа. Действуя по доверенности К., муж Ф. преследовал свои цели и заключил оспариваемую сделку в том числе и в своих интересах, что законом запрещено.

Довод суда о том, что семья Ф. фактически распалась, никакими фактическими данными подтвержден не был и правового значения без надлежащим образом оформленного расторжения брака и раздела имущества не имел.

При наличии в деле данных о том, что при совершении оспариваемой ответчицей сделки муж Ф. действовал в своих интересах и в интересах представляемой им жены, а также данных о том, что участники сделки указали в договоре заведомо заниженную покупную цену квартиры с целью уклонения от уплаты пошлины и налога, у суда не было оснований для признания этой сделки соответствующей требованиям закона.

3 июля 1998 г. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ удовлетворила протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ и отменила решение Коптевского межмуниципального суда г. Москвы и все последующие судебные постановления, которыми была признана незаконной приватизация комнат в коммунальной квартире без согласия других нанимателей, проживавших в других комнатах этой квартиры.

В обоснование своего решения коллегия указала на то, что статья 4 Закона о приватизации в том смысле, в каком ее истолковал и применил суд, противоречит ст. 19 и 55 Конституции РФ, в связи с чем в силу ее статья 15 и в соответствии с п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия» применению не подлежит.

Законом о приватизации гражданам, занимающим жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма или аренды, предоставлено право с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приватизировать эти помещения, т.е. получить их в бесплатную собственность (ст. 1 и 2). Целью этого закона является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда (ч. 2 его преамбулы). В силу ст. 19 Конституции РФ все равны перед законом и судом.

Следовательно, исходя из этого конституционного положения, право на бесплатную приватизацию занимаемых гражданами жилых помещений должно быть предоставлено законом в равной мере всем нанимателям и членам их семей (с их согласия) независимо от того, является ли предметом договора найма отдельная квартира либо изолированное жилое помещение в коммунальной квартире.

Исключение из приватизации жилищного фонда нанимателей жилых помещений в коммунальных квартирах лишает их предоставленного права и возможности достижения указанной цели, ставит их в неравное положение с нанимателями, проживающими в более благоприятных условиях — в отдельных квартирах, в зависимости от соседей по коммунальной квартире, которые в силу тех или иных причин могут не желать приватизировать занимаемые ими жилые помещения, лишая этим указанного права других нанимателей.

В силу ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Ограничение права нанимателя жилого помещения в коммунальной квартире на самостоятельную (независимо от других нанимателей) приватизацию занимаемого им жилого помещения не отвечает ни одной из предусмотренных Конституцией РФ целей, поэтому является недопустимым. Такая приватизация не ущемляет прав нанимателей жилых помещений в той же коммунальной квартире, поскольку у собственника приватизированного жилого помещения не возникает в связи с этим никаких дополнительных прав на места общего пользования в этой квартире и тем более на жилые помещения, занимаемые соседями.

В результате применения судом ст. 4 Закона о приватизации и принятого в соответствии с этой статьей решения Малого Совета Московского городского Совета народных депутатов от 14 апреля 1993 г. оказались нарушенными права С. на приватизацию занимаемой им по договору жилищного найма комнаты и И., которому С. после приватизации подарил жилое помещение. Постановлением Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» была подтверждена правильность высказанной в определении коллегии правовой позиции (3).

Таким образом, при разрешении вопросов судами, касающихся приватизации жилищного фонда, возникает необходимость применять некоторые судебные решения в качестве основополагающих норм при гражданско-правовом регулировании отношений, связанных с приобретением жилья в собственность.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Толстой Ю. Жилищное право / Ю. Толстой // М.: Проспект, 1998.
2. Шерстюк В. Рассмотрение споров о праве на жилой дом / В. Шерстюк // М.: Юридическая литература, 2003.
3. Данилов Е.П. Жилищные споры: Комментарии. Практика. Образцы документов / Е. П. Данилов // М.: ТК Велби, 2004.

*Андрей Сергеевич НИКОЛАЕВ —
аспирант кафедры конституционного
и муниципального права*

УДК 347.5

ПРИНЦИПЫ И ФОРМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И ПОЛИТИЧЕСКИХ ПАРТИЙ

АННОТАЦИЯ. В статье рассматриваются вопросы совершенствования механизма взаимодействия институтов политической системы государства — политических партий и федеральных органов государственной власти

The article reveals the issues of developing the liaison mechanism for the state political system institutes — political parties and federal state authorities