

# ВВЕДЕНИЕ

---

Само слово «приватизация» в нашей стране устойчиво ассоциируется со временем лихих 1990-х гг., когда бывшая государственная собственность СССР перешла в частные руки предприимчивых дельцов, купивших практически за бесценок дорогостоящие активы<sup>1</sup>. Под предлогом эффективного распределения публичной собственности и создания класса заинтересованных частных собственников была проведена сомнительная реформа, итогом которой стало стремительное обогащение узкого круга людей, приближенных к тогдашней власти, и обнищание основной массы населения, которая была устранена от активного дележа общенародного достояния.

Вместе с тем обычные граждане в результате строительства нового российского государства получили возможность хотя бы приватизировать жилье, в котором проживали, перестав быть нанимателями и получив статус частных собственников, обладающих большим объемом правомочий по владению, пользованию и распоряжению своими активами.

Социальный наем жилья, хотя и дает определенные преимущества нанимателям, например, в виде освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома, обязанности по осуществлению капитального ремонта на наймодателе, но все же именно принадлежность жилого помещения на праве собственности является заветной мечтой подавляющего большинства граждан России, поскольку позволяет им сконцентрировать в своих руках полный контроль над этим активом, имеющим высокую рыночную стоимость.

Несмотря на сравнительную простоту самой процедуры приватизации жилых помещений, на практике граждане довольно часто

---

<sup>1</sup> Иноземцев В. Печальные итоги приватизации // Электрон. ресурс: [https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2011/01/24/privatizaciya\\_porossijski](https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2011/01/24/privatizaciya_porossijski) (дата обращения — 11.08.2022).

сталкиваются с трудностями, которые для них намеренно или без вины создают органы публичной власти, уклоняясь от выдачи ордеров и предоставления жилья по договорам социального найма, оформления права публичной собственности, что тормозит процесс бесплатной передачи жилья в частную собственность граждан.

Вопросы приватизации жилья в нашей стране вызывают большой практический интерес за счет значительного количества весьма спорных моментов и юридических тонкостей, которые необходимо знать гражданам как участникам приватизации, что и обусловило выбор темы настоящей книги.

Как и всегда, с опорой на большой массив судебной практики различных региональных судов, в данной работе исследуются такие злободневные вопросы, как заключение договора социального найма и правовое регулирование процедур приватизации/деприватизации, включая приватизацию жилых помещений со спорным правовым статусом (реконструированное жилье и нежилые помещения), признание договора передачи недействительным и наследование неприватизированной квартиры, сохранение права пользования лиц, не участвовавших в приватизации, а также защита прав покупателя приватизированной квартиры и условия назначения судом компенсации за утрату жилого помещения.