

Министерство науки и высшего образования РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)

Факультет юридический
Кафедра Государственного и муниципального управления и правового
обеспечения государственной службы
Программа высшего образования
Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное
управление»
Профиль «Проектная деятельность в государственном
и муниципальном управлении»

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой:
к.ю.н., доцент Березовский Д.В.



(подпись)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

**«РЕАЛИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ
ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ОРГАНАМИ МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ И ГРАЖДАНАМИ»**

Выполнил:
Хозяйкина С.В., гр. ГМУ-41



(подпись)

Научный руководитель:
к.и.н., доцент Карлина А.А.

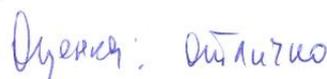


(подпись)

Консультант: ст. преподаватель,
Шамина Е.Ю.



(подпись)

Директор: 

Самара

2018

Оглавление

Введение.....	2
1. Понятие приватизации жилищного фонда и реализация государственной политики.....	5
1.1. Сущность и основные принципы приватизации.....	5
1.2. История становления и развития законодательства о приватизации жилых помещений в Российской Федерации.....	12
1.3. Государственная политика в сфере приватизации жилищного фонда.....	17
2. Реализация муниципальной политики в сфере приватизации жилищного фонда городского округа Самара.....	23
2.1. Предоставление государственных преференций в области проведения капитального ремонта домов.....	23
2.2. Злоупотребление со стороны граждан при реализации жилищного законодательства.....	37
2.3. Особенности и проблемы реализации жилищной политики Самары.....	42
Заключение.....	53
Список использованной литературы.....	60

Введение

В России жилищный вопрос всегда был и остаётся актуальным. Этому способствует ряд факторов: дефицит ресурсов для расширенного воспроизводства жилья, отсутствие денег у абсолютного большинства населения, постоянный приток в Россию беженцев и вынужденных переселенцев из стран ближнего зарубежья и «горячих точек», продолжающаяся урбанизация и рост городов и т.д.

Актуальность данной темы, обусловлена тем, что осуществление приватизации жилищного фонда является одним из приоритетных направлений жилищной политики Правительства Российской Федерации. Приватизация государственного и муниципального жилищного фонда рассматривается как одно из главных направлений и способов улучшения жилищных условий граждан в создании рынка жилья. Вступление в право собственности на жилье через приватизацию дает гражданам возможность получать от государства практически бесплатно реальную недвижимость, столь высоко оцениваемую на рынке жилья.

Необходимость приватизации жилья обусловила принятие ряда законов и других нормативных правовых актов, регулирующих принципы ее проведения, определяющих правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Целью выпускной квалификационной работы: является проведение анализа реализации государственной политики в сфере приватизации жилищного фонда органами местного самоуправления и гражданами.

В соответствии с целью дипломного проекта поставлены и решаются следующие **задачи:**

- Определение сущности и основных принципов приватизации;
- Анализ истории становления и развития законодательства о приватизации жилых помещений в Российской Федерации;
- Анализ государственной политики в сфере приватизации жилищного фонда;

- Анализ предоставлений государственных преференций в области проведения капитального ремонта домов с приватизированными квартирами;
- Выявление злоупотреблений со стороны граждан при реализации жилищного законодательства;
- Анализ особенностей и проблем реализации жилищной политики городского округа Самара.

Объект исследования – приватизация жилого фонда.

Предмет исследования – реализация государственной политики в сфере приватизации жилищного фонда на примере городского округа Самара.

Степень научной разработанности темы. История отношений по приватизации жилых помещений в России является наиболее краткой по сравнению с иными видами общественных отношений, отсюда и теоретические подходы в этой сфере также не имеют давней истории. Теоретической основой исследования являются труды В.К. Андреева, М.И. Брагинского, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, П.П. Виткявичуса, М.В. Власовой, Д.М. Генкина, В.А. Дозорцева, Н.Д. Егорова, И.В. Ершовой, С.А. Зинченко, О.С. Иоффе, А.В. Карасса, С.М. Корнеева, М.И. Кулагина, В.П. Мозолина, Л.А. Морозовой, А.А. Рубанова, Е.А. Суханова, Л.В. Щенниковой, В.С. Якушева.

Теоретической основой являются труды советских и российских ученых - юристов и практиков в области общей теории права и гражданского права: С.С. Алексеева, С.И. Аскназия, Е.В. Васина, О.Э. Бессоновой, Б.М. Гонгало, О.С. Иоффе, И.М. Ибрафилова, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, И.Б. Мартковича, С.Б. Полич, Л.М. Пчелинцевой, П.И. Седугина, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, А.А. Титова, М.Ю. Тихомирова, Л.В. Щенниковой, В.Ф. Яковлева, В.С. Якушева.

Методологическую основу исследования составляют общенаучный диалектический метод познания социальных и правовых явлений, а также частно-научные методы: сравнительного правоведения, системно-структурного анализа, синтеза, абстрагирования, обобщения, аналогии. В процессе исследования применяются также логический и исторический методы исследования.

Информационной базой исследования послужили материалы судебной практики, статистические и другие информационные источники, материалы Департамента управления имуществом, полученные в период производственной практики.

Практическая значимость заключается в том, что результаты работы могут быть использованы для дальнейшего изменения ст. 16 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», поскольку люди платят региональному оператору за капитальный ремонт, который ничего не ремонтирует, а занимается этим по-прежнему бывший наймодатель, в лице города. Результаты работы могут быть полезны в качестве основы для разработки курса лекций по дисциплине «Управление государственной и муниципальной собственностью».

Структура работы. Исследование структурно состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованной литературы.

1. Понятие приватизации жилищного фонда и реализация государственной политики

1.1. Сущность и основные принципы приватизации

Понятие «приватизация» (от лат. *privatus*) впервые было введено в оборот в 1976 году американским исследователем Робертом У. Пулом в рамках публикации, подготовленных для периодического бюллетеня «Reason Foundation». Терминологические истоки изучаемого понятия относятся к 1969 году, когда П. Друкер в «Веке прерывания традиций» употребил слово «реприватизация» в целях обозначения процесса возвращения национализированных предприятий их бывшим владельцам.

Приватизация в юридическом значении представляет собой результат исполнения решений органов власти и совершенных на основе указанных решений сделок, которые направлены на передачу государственного и муниципального имущества в частную собственность лиц, как юридических, так и физических. В качестве правового результата процесса приватизации рассматривается переход права собственности на соответствующие объекты государственной собственности в собственность физических и юридических лиц в соответствии со сложным юридическим составом. Данный состав состоит из акта соответствующего органа власти, сделки по отчуждению имущества в частную собственность, исполнения указанной сделки [37].

Российский гражданский оборот более двадцати лет назад пополнился механизмом реализации государственного имущества, именуемым приватизацией. На основании резкого преобразования социально-экономической формации отечественного общества возник процесс реализации указанного гражданско-правового института, который характеризовался беспорядочностью.

В рамках отечественного законодательства приватизация представляет собой один из ведущих инструментов для обеспечения и реализации соответствующих конституционных норм Российской Федерации.

Согласно Конституции Российской Федерации, в государстве признаются и защищаются равным образом различные формы собственности, среди которых - частная, государственная, муниципальная и иные формы [1].

Понятие приватизации необходимо исследовать в экономическом и юридическом аспекте.

В рамках экономического аспекта приватизация представляет собой деятельность, при которой осуществляется переход государственной собственности в частную. Приватизация выступает экономическим механизмом, применение которого обеспечивает активное участие государства в экономических отношениях. В качестве основного фактора приватизации рассматривается эффективность управления имуществом.

Юридический аспект подразумевает рассмотрение понятия приватизации в широком и узком смысле. В широком смысле приватизация представляет собой процесс передачи государственного имущества в собственность частных лиц. В самом обобщенном понимании это передача государственной и муниципальной собственности за плату или безвозмездно в частную собственность [30].

В настоящее время процесс приватизации представляет собой составную часть институциональных изменений, которые являются сопровождением демократических реформ. В Российской Федерации в процессе перехода к рынку, основная роль была отведена именно процессу приватизации. Плановым результатом приватизации являлось преобразование частного сектора в преобладающий экономический сектор.

Отечественная история разгосударствления собственности связана с принятием соответствующих нормативно-правовых актов. Первым данным актом является закон «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 03.07.1991 г., который установил перечень и компетенцию государственных органов в процессе приватизации, а также утвердил порядок и способы проведения приватизации.

Изданный в 1992 г. Указ президента Российской Федерации «Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий» ввел в действие

комплекс правовых актов, посредством которых раскрывался механизм перехода государственной собственности в частную собственность [25].

Первым этапом приватизации является период с 1992 г. по 1994 г., который именовался «ваучерным» или «чековым». В рамках данного этапа была разработана и утверждена Государственная программа приватизации. В 1992 г. был также подписан Указ «О введении в действие системы приватизационных чеков в Российской Федерации».

Согласно принятым нормативно-правовым актам, каждый житель имел право на получение ваучера номинальной стоимостью десять тысяч рублей, а также право свободного распоряжения чеком. Граждане могли обменять чек на акции своего предприятия в ходе закрытой подписки, принимать участие в чековом аукционе, приобрести акции у посреднических организаций (чековых инвестиционных фондов), продать ваучер [32].

Чековые инвестиционные фонды при использовании ваучеров граждан не могли приобретать контрольные пакеты акций перспективных предприятий на основании особенностей законодательства 1990-х годов. В соответствии с указанными условиями, приватизационные чеки были внесены в малоэффективные предприятия, фонды обанкротились и подверглись ликвидации.

Основными целями первого (чекового) этапа приватизации были:

- массовое разгосударствление российской экономики, перераспределение и закрепление прав частной собственности в российском обществе при минимуме социальных конфликтов;
- формирование слоя частных собственников, содействие созданию социально ориентированной рыночной экономики;
- обеспечение условий для повышения эффективности функционирования российских предприятий;
- создание необходимых законодательных и организационных условий и механизмов для перехода прав собственности от одних лиц к другим;
- содействие процессу стабилизации финансового положения в Российской Федерации;

- создание конкурентной среды и обеспечение условий для демонополизации народного хозяйства;
- расширение инвестиционной базы российских предприятий и привлечение иностранных инвестиций в российскую экономику.

Всего в рамках первого периода приватизации было приватизировано около 112,6 тысяч государственных предприятий. За указанное время в частную собственность перешли многие объекты малой приватизации – к примеру, магазины, рестораны, сбытовые службы. В конце 1994 года во многих субъектах Российской Федерации процесс малой приватизации являлся завершённым [22].

Второй этап приватизации именовался «денежным» и проводился в соответствии с Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 01.07.1994 года. Плановыми результатами данного этапа выступали усиление инвестиционной активности, структурная перестройка, увеличение доходной части государственного бюджета. Недостающая часть поступлений в государственный бюджет была покрыта посредством залоговых аукционов. На указанном этапе процесс приватизации характеризуется замедлением [26].

Денежный этап приватизации должен обеспечить выполнение трех стратегических задач:

1. сформировать инвесторов, владеющих значительными пакетами акций, что повысит их заинтересованность в долгосрочных инвестициях;
2. обеспечить приватизируемые предприятия наличными средствами, необходимыми для их структурной перестройки;
3. способствовать решению фискальных задач, т.е. пополнению доходной части госбюджета.

Третий этап приватизации назывался «точечный», то есть, этапом, в рамках которого совершенствовались правовые основы распоряжения государственной собственностью. Этап реализовался посредством таких нормативно-правовых актов как закон «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества РФ» от

21.07.1997 года, Федеральный закон от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» [38].

За десять лет приватизации (1993-2003) российская казна получила от продажи 145тыс госпредприятий 9,7 млрд долларов. На тот момент в России оставалось порядка 705 неприватизированных объектов.

В рамках процесса приватизации в частную собственность передавались также объекты жилого фонда. Особенности приватизации жилья установлены посредством действующего в настоящее время Законом РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Согласно указанному нормативно-правовому акту, приватизацией жилых помещений является бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе тех жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, которые они занимают, а для граждан Российской Федерации, которые забронировали занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений [3].

Реализация приватизации жилищного фонда основывается на следующих принципах:

- добровольная основа;
- безвозмездность вне зависимости от занимаемого жилья;
- однократность бесплатной приватизации (за исключением соответствующей категории несовершеннолетних граждан);
- сохранение права на приватизацию жилья при переходе государственных или муниципальных предприятий в иную форму собственности или в процессе ликвидации.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1. частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2. государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3. муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1. жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.;

2. специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела 4 настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3. индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4. жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

В рамках приватизации жилищный фонд, который находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении учреждений, подлежит передаче в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников соответствующих лиц или органов управления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья [28].

Закон о приватизации содержит перечень жилых помещений, не подлежащих приватизации. Определяя круг объектов, не подлежащих приватизации, законодатель учитывал целевое назначение жилого помещения, место его положения и другие обстоятельства, обуславливающие особенности правового режима жилого помещения, исключающие возможность передачи его в собственность.

Так, в силу ст. 4 Закона о приватизации жилья не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, в служебных жилых помещениях, и др.

Таким образом, приватизация представляет собой процесс перехода государственной собственности в частную, в соответствии с определенными условиями, установленными посредством действующего законодательства. История отечественного разгосударствления собственности связана с принятием соответствующих нормативно-правовых актов. Приватизация жилищного фонда основывается на Законе Российской Федерации от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и осуществляется на основании таких принципов как добровольность, безвозмездность, сохранение права на приватизацию, однократность права на приватизацию (за исключением некоторых случаев).

1.2. История становления и развития законодательства о приватизации жилых помещений в Российской Федерации

История становления и развития законодательства о приватизации жилых помещений в Российской Федерации связана с соответствующими социально-политическими условиями и принятием конкретных нормативно-правовых актов.

До перестройки в законодательстве государства не содержалось положений, допускающих полноценную частную собственность на жилищный фонд. Указанное правило распространялось, в том числе, и на индивидуальные жилые дома. Подобным статусом обладали жилищные и жилищно-строительные кооперативы, которые начали создаваться в 1958 г. в целях получения гражданами жилья в многоквартирных домах [24].

В 1988 году Советом министров СССР было принято постановление «О продаже гражданам в собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда». Указанный документ предоставлял гражданам право получить квартиру в личную собственность. В 1990 году была узаконена частная собственность, а процесс приватизации жилья запущен в странах Прибалтики и Казахской ССР.

В 1991 году был издан закон «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», в рамках которого предусматривалась бесплатная передача или продажа в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде на добровольной основе. Указанный нормативно-правовой акт сменил название на Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и действует в настоящее время с поправками. Акт устанавливает, что предусматривается переход жилья в частную собственность на основании согласия проживающих в квартире или в доме, а также при соблюдении определенных условий (к примеру, своевременной оплате коммунальных платежей). Объектами, которые не подлежат приватизации, являются квартиры в аварийных домах и служебные помещения (к примеру, жилье в закрытых военных поселениях).

В 1993 году был издан Указ Президента, в рамках которого устанавливалось, что объекты жилищного фонда исключаются из состава приватизируемого имущества при приватизации предприятий, которые находятся в федеральной (государственной) собственности.

Важным значением обладает также принятие Жилищного кодекса Российской Федерации. На основании положений данного нормативного правового акта, граждане, которые были заселены в общежития в период действия жилищного кодекса РСФСР, т.е до 2005 года, получили право приватизировать занимаемое жилье.

При введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, находящимся в жилых домах и использовавшихся в качестве общежитий, переданным в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях должны применяться положения Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма [4].

В рамках договора социального найма жилого помещения собственник жилого помещения или наймодатель являются обязанными передать гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на установленных Жилищным кодексом Российской Федерации условиях [2].

Для анализа процесса приватизации в Российской Федерации важно также изучить статистические материалы. Так, в Таблице 1 представлены сведения о приватизации жилого фонда за период с 2012 по 2015 гг.

Таблица 1 - Сведения о приватизации жилого фонда за период с 2010 по 2015 гг.
[40]

Параметр	Год				Всего с начала приватизации (на 01.01.2016 г.)
	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	
Число приватизированных жилых помещений, тыс.	467	766	359	449	30 557
Общая площадь приватизированных жилых помещений, млн. м ²	21	35	16	21	1508
Удельный вес приватизированных жилых помещений, %	4	8	4	5	77

Таким образом, наблюдаем, что по состоянию на 01.01.2016 г. было приватизировано 77 % жилого фонда. В конце 2016 года данный показатель возрос до 81 %, а показатель числа приватизированных помещений – до 30 756 тысяч [40].

В настоящее время основным нормативно-правовым актом, регламентирующим приватизацию жилья, является Закон Российской Федерации от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», который регламентирует:

- понятие приватизации жилых помещений;
- особенности использования права на приватизацию;
- объекты, не подлежащие приватизации;
- предприятия и организации, которые осуществляют передачу жилого фонда;
- особенности оформления передачи жилья;
- особенности решения вопроса о приватизации жилья;
- основные принципы и условия приватизации [3].

Именно условия реализации процесса приватизации обусловили сложный и противоречивый характер данного процесса. Исследователи в рамках изучения данного периода применяют термин «системный кризис», вписывая его в рамки 1990-х гг., и особенно в период 1992–1998 гг. В качестве проявлений деструкции системы выделяют:

- резкое падение производства;
- разрыв хозяйственных связей между регионами и предприятиями;
- неустойчивость финансовой системы и денежного обращения;
- усиление национального и регионального сепаратизма;
- сращивание криминальных и властных структур.

Пробелом историографии изучаемой проблемы выступает нерешенность вопроса о разделении собственности и власти.

Процесс приватизации оказал неблагоприятное воздействие на уровень производства, обусловив его спад в 1990-х гг.. Последствия процесса приватизации обусловлены насильственными и форсированными методами осуществления смены форм собственности в рамках высокомонополизированной экономики. Государственное финансирование производственных программ было резко свернуто, хотя с другой стороны, в России в отличие от других стран, государственный бюджет не получил масштабного притока финансовых средств на основании распродажи собственности государства. Приватизация как механизм не способствовала созданию массового слоя эффективных собственников в связи со спецификой применяемых методов при ее осуществлении [35].

Отечественная приватизация способствовала формированию нового уклада собственности, определению новой роли государства в экономико-социальном управлении.

Целями приватизации являлись:

- создание категории частных собственников, деятельность которых будет направлена на социально-ориентированную рыночную экономику;
- повышение эффективности деятельности предприятий;

- социальная защита населения и развитие объектов социальной инфраструктуры на основании поступивших средств;
- стабилизация отечественного финансового положения;
- создание конкурентной среды;
- помощь процессу демонополизации народного хозяйства;
- приток зарубежных инвестиций.

Указанные цели не могли быть достигнуты в полной мере, так как государство не обладало достаточной юридической базой для их реализации.

Приватизация в России характеризовалась низким уровнем социальной и экономической эффективности. При реализации данного процесса не учитывались интересы и права большинства слоев населения, а также не соблюдался принцип равенства граждан при осуществлении массовой приватизации. На основании реализуемого поэтапного процесса приватизации усилилось расслоение общества и сформировался узкий круг богатых собственников [27].

Таким образом, отечественное законодательство о приватизации жилых помещений претерпевало изменения в соответствии с социально-экономическими условиями и особенностями реализации приватизации. В принятый в 1991 году закон о приватизации жилого фонда вносились изменения, в настоящее время он действует в редакции от 20.12.2017 г. Законодательство Российской Федерации о приватизации жилых помещений устанавливает принципы и основные условия приватизации, особенности использования права на приватизацию, особенности заключения договора социального найма и другие аспекты. Необходимо отметить, что на основании отсутствия в необходимом объеме нормативной базы и на основании нецелесообразности применяемых механизмов, процесс приватизации в государстве характеризуется низким уровнем экономической и социальной эффективности.

1.3. Государственная политика в сфере приватизации жилищного фонда

В рамках процесса приватизации формально был утвержден институт частной собственности, создана нормативно-правовая база, сформирован негосударственный экономический сектор. Основными особенностями отечественного процесса приватизации выступают:

- директивность;
- приоритет соответствующей формы;
- приоритет политических целей над экономическими;
- социальная деформированность в рамках активной концентрации капитала;
- ускоренное развития фондового рынка [36].

Причинами негативных последствий отечественной приватизации выступают игнорирование условий экономической среды и транзакционных издержек. Дезорганизация хозяйственной деятельности является следствием отсутствия рыночной инфраструктуры, эффективных собственников, опытного целесообразного управления. На основании слабости властных институтов в процессе приватизации усилилась криминальная активность и коррупция.

Мерами, направленными на повышение эффективности приватизации, выступают:

- создание документа, регламентирующего принципы управления государственной собственностью;
- обоснование целесообразности приватизации предприятий;
- разработка условий возврата предприятия в государственную собственность;
- организация постприватизационного мониторинга;
- содействие повышению качества рынка.

В качестве конкурирующих целей приватизации как процесса рассматриваются:

- привлечение средств в государственный бюджет;
- поиск стратегических партнеров;
- поиск стратегических инвесторов.

Выбор приоритетной цели является государственной задачей, которую осуществляют соответствующие органы власти. Приватизация является элементом государственной политики в рамках определения рационального сочетания таких форм собственности как частная и государственная.

Формирование государственного сектора связано с контролем инфраструктуры, общественных благ и ограничением рыночной власти на рынках несовершенной конкуренции при учете издержек приватизации. Необходимо также обеспечить процесс эффективного взаимодействия государственных и частных предприятия для повышения конкуренции национальных производителей и использования государственной собственности в виде инструмента промышленной политики. Также следует отметить высокую вероятность негативного результата широкомасштабной приватизации. Массовые компании по изменению собственности способствуют интенсификации процессов присвоения ренты, коррупции. Избежать их возможно при разработке программы постепенной приватизации, основу которой составит целесообразная и эффективная стратегия управления государственной собственностью [33].

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина на жилище. Направлением деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления является создание условий для осуществления права на жилище, а также несение ответственности перед гражданами. В числе прав нанимателя по договору социального найма жилого помещения важное место занимает возможность приватизации жилого помещения, предоставляемое в соответствии с действующим отечественным законодательством. Целью предоставления данного права выступает создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребности в жилье, а также улучшении и сохранности жилищного фонда Российской Федерации.

В 2015 году в Государственной Думе обсуждался законопроект о переносе срока окончания бесплатной приватизации жилья на 2018 год. Следует отметить, что законопроект даже был принят в первом чтении. Но в результате депутаты приняли решение продлить срок всего лишь до 1 марта 2016 года. Однако, ближе к окончанию срока его вновь продлили на один год – до 1 марта 2017 года. Госдума на заседании 10 февраля 2017 года приняла в третьем, окончательном чтении закон, разрешающий бессрочную бесплатную приватизацию жилья. В результате, из правовых норм изымаются положения, вписанные ранее, об окончании бесплатной приватизации 1 марта 2017 года. Бесплатная приватизация жилья в 2017 году распространяется на любые жилые помещения, за исключением служебного жилья, общежитий, аварийного жилья, жилья в закрытых военных городках, жилья фонда совхозов и сельскохозяйственных предприятий, жилья стационарных учреждений социальной защиты населения, расположенных в сельской местности.

Госдума, Совет Федерации и Федеральное собрание РФ одобрили законопроект о бессрочности бесплатной приватизации жилья. В приватизации жилого помещения имеют право принять участие все, кто зарегистрирован в квартире и те, кто ранее не участвовал в приватизации другого жилого помещения. Исключение составляют заявители, ранее участвовавшие в приватизации в несовершеннолетнем возрасте, для которых возможно повторное участие в приватизации.

Процесс приватизация жилых помещений требует доработок. До настоящего времени не установлен оптимальный баланс между системой правового регулирования на местах и правового регулирования на федеральном уровне. На основании анализа законодательства и практики применения, важно отметить необходимость качественной подготовки документов по приватизации жилья. Также возникает необходимость внесения жилья в Единый Государственный Реестр Недвижимости в целях увеличения налогооблагаемой базы и вовлечения в оборот недвижимости. Деятельность органов власти по реализации полномочий в данной сфере требует сбалансированного, целенаправленного функционирования субъектов

самоуправления в соответствии с объективными закономерностями в интересах ее совершенствования, реализации конституционных целей [29].

Анализ этапов трансформации отношений собственности в жилищной сфере свидетельствует о создании множества собственников посредством приватизации жилья. В рамках изучаемого процесса произошла приватизация объектов инженерной инфраструктуры, жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций. Инициированная на начальном этапе реформ жилищной сферы приватизация жилья не могла быть окончена в короткие сроки, что рассматривается в качестве основы для возникновения следующих этапов процесса реформирования.

На сегодняшний день основу жилищного фонда большинства муниципальных образований составляют многоквартирные дома, которые остались в муниципальной собственности.

Приоритетами современной жилищной политики на государственном и муниципальном уровне выступают:

- формирование института эффективного собственника в многоквартирных домах;
- преодоление социальной неоднородности жилья;
- формирование муниципального социального жилья [18].

В настоящее время процессы приватизации жилья продолжаются и характеризуются различными проблемами. Общей проблемой изучаемой категории выступает управление процессами приватизации муниципального жилищного фонда на региональном уровне.

Проблемы в данной области связаны с:

- приватизацией жилых помещений в общежитиях;
- ветхим и аварийным жильем;
- налогом на недвижимость;
- ремонтом жилья;
- арендой социального жилья;
- деприватизацией жилья.

Необходимо детализировать указанные проблемы процесса приватизации жилищного фонда.

Судебные споры по вопросу, имеют ли право на приватизацию своего жилья те граждане, которые вселились в общежития после акционирования предприятий, составляют значительную часть судебной практики.

Проблема приватизации связана также с состоянием жилых помещений. Граждане, проживающие в аварийном жилье, не приватизировали его, потому что не обладали правом на это и ждали решения по переселению.

Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с нормативно-правовыми актами, а за бывшим наймодателем сохраняется обязанность по проведению капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Некоммерческая аренда должна стать заменой механизму обеспечения граждан жильем в режиме социального найма, который дорого обходится правительству из-за постоянных сдвигов сроков окончания льготной приватизации жилья.

Желание деприватизации жилья при увеличении налоговой нагрузки возникает, как правило, у одиноких или малоимущих граждан, которым тяжело нести бремя оплаты налога на имущество, затрат по содержанию дома и придомовой территории, оплаты взносов на капитальный ремонт, что по закону возложено на собственника жилого помещения.

Для решения указанных проблем необходимо разработать комплекс мер, которые ориентированы на эффективность каждого аспекта приватизации, начиная от бесплатного выделения земельных участков и заканчивая поддержкой со стороны государства посредством выделения субсидий и выдачи кредитов [33].

Таким образом, современный процесс приватизации характеризуется множеством проблем, на решение которых ориентирована проводимая в Российской Федерации государственная политика в сфере приватизации жилищного фонда. Приватизация в данной сфере основывается на положениях действующего

законодательства, закрепляющего основные аспекты реализации изучаемого процесса. Приватизация жилищного фонда требует разработки комплекса нормативно-правовых актов, разработки управленческой стратегии, детального рассмотрения отдельных аспектов. Выявленные проблемы основаны на несовершенстве реализуемого процесса приватизации. Государственная политика в настоящее время направлена на обеспечение права граждан на бесплатную, добровольную и безвозмездную приватизацию, а также на устранение несовершенств в законодательной и организационной базе процесса приватизации.

2. Реализация муниципальной политики в сфере приватизации жилищного фонда городского округа Самара

2.1. Предоставление государственных преференций в области проведения капитального ремонта домов

Институт права собственности нельзя рассматривать исключительно через призму благ, которые выражаются в возможности владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, поскольку право собственности влечет также бремя содержания объекта, принадлежащего на таком же праве. Данная обязанность закреплена в статье 201 Гражданского Кодекса РФ.

Таким образом, каждый гражданин, приватизировавший квартиру несет ответственность за ее сохранность и целостность, а также за сохранность и своевременный ремонт мест общего пользования в многоквартирном доме, в котором расположена квартира.

При этом важно отметить, что на момент принятия закона о приватизации в 1991 году и передаче в частную собственность квартир в 90-х 20-х, мало кто из жителей объективно имел информацию о том, что собственность - это еще расходы, обязанность и ответственность. Поддержание в надлежащем состоянии многоквартирных домов является посильной статьей расходов для публичного собственника, но не для каждого рядового гражданина, получившего квартиру в собственность. Большое количество домов, в которых были приватизированы квартиры, особенно в первые годы после принятия Закона о Приватизации, уже находились в состоянии требующего капитального ремонта и вложения значительных средств.

Учитывая данные факторы, государство постаралось сохранить определенные гарантии и поддержать материально граждан, приватизировавших квартиры в ветхих, требующих ремонта домов, что в частности это нашло отражение в ст.16 Закона о Приватизации, согласно которой за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в

соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

В определении от 1 марта 2012 года №389- О-О Конституционный Суд РФ выявил смысл нормативных положений статьи 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации»[3], определив, что статья 16 предусматривает, что приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с Законом о Приватизации, при этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Согласно принятому Конституционным Судом судебному акту обжалуемое законоположение не может рассматриваться как нарушающее конституционно защищаемые права органом местного самоуправления, поскольку не ограничивает самостоятельность органов местного самоуправления в выборе средств осуществления закрепленной в нем обязанности и непосредственно не предусматривает объем расходов местных бюджетов на мероприятия по проведению капитального ремонта и сроки решения поставленной задачи.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 21 июля 2007г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» относится в том числе ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт или замена лифтовых шахт, ремонт крыш, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

В связи с этим невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, является основанием для предъявления собственником жилого помещения требований о включении сумм компенсаций за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения

на основании ч.7 ст.32 Жилищного кодекса Российской Федерации [15]. Рассмотрим действие указанной статьи на примере следующего дела.

Комитет ЖКХ и ОН администрации Самарского района г. Самара обратился в суд с иском к ЖКС «Старый Город», ЗАО «Губерния» об обяывании проведения ремонтных работ дома N78 по ул. Садовой в Самарском районе г.Самары.

В обоснование своих требований комитет ссыался на то, что постановлением Главы г. Самары от 09.12.1999 г. N850 ЖКС «Старый Город» предоставлен в аренду земельный участок в районе улиц Самарской, Некрасовской и Садовой под строительство 3-4 очереди жилой застройки в Самарском районе г. Самары. Поскольку строительство нового дома ведется вплотную к дому N78 по ул. Садовой ему были причинены значительные повреждения, дальнейшее продолжение строительства без усиления конструкции здания вызовет дальнейшее развитие трещин.

Жители обратились в суд с исками к ЖКС «Старый Город», ЗАО «Губерния» о предоставлении жилого помещения в связи с повреждением занимаемых ими жилых помещений. В обоснование своих требований ссылаясь на то, что они являются собственниками квартир в доме № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары. В результате возведения жилого дома по ул. Некрасовской, 84 в непосредственной близости от дома № 78 по ул. Садовой принадлежащие им квартиры получили повреждения в виде трещин в несущих стенах и потолке, и пришли в непригодное для проживания состояние. Просили суд обязать ответчиков предоставить им эквивалентные по потребительским свойствам квартиры в том же районе города взамен поврежденных, а также взыскать с ответчиков компенсацию морального вреда. Впоследствии истцы изменили требования и просили суд обязать ответчиков возместить вред в натуре путем проведения восстановительного ремонта дома.

Требования истцов были удовлетворены частично: ЖКС «Старый Город» был обязан:

– произвести ремонтно-восстановительные работы с восстановлением и укреплением конструкций на основании проектно-сметной документации,

предварительно согласованной с КЖКХ и ОН администрации Самарского района г. Самары муниципального жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары;

– произвести восстановительный ремонт квартир дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары.

Определением судебной коллегии по гражданским дела Самарского областного суда от 07.04.08 вышеуказанное решение было отменено и дело было направлено на новое рассмотрение тот же районный суд в ином составе судей с указанием о необходимости уточнения истцами своих требований, обсуждения вопроса о целесообразности проведения ремонта в квартирах. Также было указано на отсутствие заключения специалистов об объеме ремонтных работ и затрат на их проведение и на не назначение судом обследования всего дома в целом с целью выяснения является ли дом аварийным, пригодным проживания.

В судебном заседании представитель истца Комитета ЖКХ и ОН администрации Самарского района г.о. Самара просила Обязать ЖСК «Старый Город», ЗАО «Губерния» произвести ремонт Многоквартирного жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары.

В судебном заседании истцы просили суд обязать ответчиков солидарно провести восстановительно-реставрационные работы квартиры и всего дома, указав, что вопрос кто из ответчиков виновен в разрушении дом оставляют на усмотрение суда. От требования компенсации морального вреда отказались.

Представитель ответчика Департамента управления имуществом г.о. Самара исковые требования не признавал, так как в спорном жилом доме все квартиры и комнаты находятся в собственности граждан, которые и должны самостоятельно нести расходы по проведению капитального ремонта дома.

Представитель ответчика ЖСК «Старый Город», в судебное заседание не явился без указания причин. Участвуя ранее в судебных заседаниях, исковые требования не признавал, ссылаясь на то, что вины ЖСК «Старый Город» в разрушении жилого дома № 78 по ул. Садовой нет. ЖСК «Старый город» не являлся подрядной организацией при строительстве жилого дома № 84 по ул. Некрасовской.

ЖСК «Старый Город» лишь выполнял часть строительно-монтажных работ. Причинно-следственная связь между разрушениями дома № 78 по ул. Садовой и действиями должностных лиц ЖСК «Старый Город» не доказана. Строительные работы велись в соответствии с действующими нормами и правилами. Дом был выстроен в соответствии с проектом. При согласовании проекта от КЖКХ и ОН администрации Самарского района г. Самары претензий и замечаний не поступало, все предписания по строительству дома выдавались на КЖКХ и ОН администрации Самарского района г. Самары как на балансодержателя дома. Кроме того, разрушение дома могло произойти в результате естественных причин, поскольку он построен до 1917 года.

ЗАО «Губерния» также не явилось в судебное заседание. Ранее в судебных заседаниях и в отзыве на иск его представитель просил в иске к ЗАО «Губерния» отказать, ссылаясь на то, что ЗАО «Губерния» не является подрядной организацией по строительству жилого дома по ул. Некрасовской, 84, а выступало лишь заказчиком строительства.

Суд при новом рассмотрении дела пришел к следующим выводам. ЖСК «Старый Город» в соответствии с договором о долевом участии в строительстве жилого дома от 16.04.02 № 14 (далее Договор) являлся заказчиком-застройщиком. Толкование данного термина содержится в пункте 1.4 Договора:

– заказчик-застройщик выполняет функции Заказчика по проектированию и строительству Объекта, которому принадлежит право постоянного пользования на участок земли под застройку и право застройки Объекта, а также права на проектную и сметную документацию Объекта.

Термин «Объект» и его толкование содержится в пункте 1.2 Договора:

– жилой дом переменной (пяти-шести) этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Самара, ул. Некрасовская, 82-86.

Как следует из содержания пункта 4.1 Договора ЖСК «Старый Город» обязался осуществлять технический надзор за ходом строительства и соблюдать сроки и качество работ.

Возведение жилого дома, являющегося Объектом Договора производилось в непосредственной близости от жилого дома № 78 по ул. Садовой.

Из содержания Постановления Главы города Самара № 850 от 09.12.99 «О предоставлении жилищно-строительному кооперативу «Старый город» в аренду дополнительно земельных участков и разрешении строительства 3-ей и 4-ой очередей жилой застройки в границах улиц Самарской, Некрасовской и Садовой в Самарском районе» следует, что одним из условий предоставления ЖСК «Старый город» в аренду указанного выше земельного участка и разрешения строительства являлось получение разрешения на право производства строительных работ и разработка мероприятий по сохранению прилегающих домов.

Согласно заключению эксперта П-образный двухэтажный и двух подъездный жилой дом № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары построен до 1917 года. Количество квартир в доме – 11. Стены дома кирпичные, перегородки и перекрытия выполнены из дерева, фундамент ленточный, кровля металлическая, лестницы одномаршевые с бетонными наборными ступенями по металлическим оштукатуренным косоурам. Под домом имеется подвал, который в настоящее время не эксплуатируется и завален бытовым мусором. Согласно данных технического паспорта капитальный ремонт дома произведен в 1970 году, в 1987 году производился текущий ремонт его отдельных конструкций.

Дом относится к объекту культурного наследия регионального значения и согласно ч.1 ст. 33 ФЗ-73 от 25.06.02 г. Государственной охране в целях предотвращения повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка использования и т.д.

В непосредственной близости от спорного дома (слева от фасада со стороны улицы) в июле-августе 2003 года без разрешения на строительство было начато строительство кирпичного жилого дома переменной этажности с паркингом в цокольной части. На дату рассмотрения дела в суде дом был возведен и эксплуатируется. Расстояние между торцом спорного жилого дома и стеной вновь возведенного многоэтажного жилого дома составляет 20 см. К другому торцу спорного жилого дома примыкают асфальтовая площадка и подземные гаражи.

Согласно данных технической инвентаризации по состоянию на 2005 год физический износ спорного жилого здания составил 63%, по состоянию на 1998 – 55%, по состоянию на 1992 -51%. Трещины в кладке стен имелись в 1998 году, факт наличия сквозных трещин в стенах и перегородках установлен инвентаризацией произведенной в 2005 году. На период проведения технической инвентаризации имелась осадка фундамента (физический износ бутового ленточного фундамента составлял от 60% в 1992 году, до 75% в 2005 году, что соответствует в целом ветхому состоянию конструкции. Из чего следует, что спорный жилой дом до строительства рядом с ним многоэтажного жилого дома имел ветхое техническое состояние, при котором состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнения конструктивными элементами своих функций было возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструкций.

Исходя их данных технических обследований следует, что в августе 2003 года в момент начала строительства многоэтажного жилого дома по ул. Некрасовской/Садовой, № 82 сквозных и наклонных трещин в спорном жилом доме зафиксировано не было, имелись только «старые» запылённые трещины различной ширины раскрытия от 0.2 мм до 8 мм в стенах, ориентированных практически вертикально; и «новые» на лестничной клетке. А с 31.10.03 по 2009 год были зафиксированы новые повреждения в виде трещин, в том числе наклонных, сквозных, с увеличением их количества и ширины раскрытия по сравнению с данными обследования, произведенными в августе 2003 года. Кроме этого имеются данные о том, что после строительства многоэтажного жилого здания спорный жилой дом находится в зоне ветрового подпора, что вызвало неправильную работу вентиляционных и газоходных каналов.

Эксперт в своём заключении пришла к выводу о том, что выявленные повреждения жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары имеют двойственный характер образования:

– Ветхое состояние здания (по данным технической инвентаризации) до начала и на момент строительства в результате естественного физического износа и

ненадлежащей эксплуатации здания;

– Строительство многоэтажного здания в непосредственной близости от него, возведенного без учета его технического состояния, что привело к появлению трещин со стороны строящегося жилого дома, в том числе сквозных, свидетельствующих о неравномерных осадках фундамента и стен «старого» здания (Литер АА2).

Обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Экспертом было установлено, что жилой дом № 78 по ул. Садовой до строительства рядом многоэтажного жилого дома имел ветхое техническое состояние, при котором состояние несущих конструктивных элементов было аварийным, ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций было возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструкций.

Замена несущих конструктивных элементов жилого дома относится к работам, проводимым только при капитальном ремонте, последний раз капитальный ремонт дома проводился 39 лет назад в 1970 году.

Доводы представителя Департамента управления имуществом г.о. Самара о том, что на начала строительства (август 2003 года) в спорном жилом доме все жилые помещения уже находились в собственности граждан опровергается. Таким образом, суд обязал Департамент управления имуществом г.о. Самара осуществить работы по реконструкции жилого дома № 78 по ул. Садовой в г. Самаре, поскольку свою обязанность по проведению капитального ремонта указанного дома при передаче его жилых помещений в собственность граждан им как наймодателем не была исполнена.

Обязанность производить капитальный ремонт жилого дома за свой счет возникнет у собственников жилых помещений дома при последующих капитальных ремонтах.

Заключением межведомственной комиссии многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Самара, ул. Садовая, дом 78 литера А-А2 признан аварийным и подлежащим реконструкции.

В силу того, что жилой дом № 78 по ул. Садовой является объектом культурного наследия регионального значения, он подлежит реставрации, а не реконструкции, поскольку реконструкция – это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг.

Реставрационные работы должны будут проводиться по согласованию с органами местного (муниципального) значения в соответствии с реставрационными нормами и правилами, утверждаемыми федеральным органом охраны объектов культурного наследия по разработанному соответствующей организацией проекту.

Обязанность по проведению реставрационных работ жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары суд возлагает не только на Департамент по управлению имуществом г. Самары, но на и ЖСК «Старый Город» по следующим основаниям:

В соответствии с договором о долевом участии в строительстве жилого дома от 16.04.1992 г. ЖСК «Старый Город» выступал в качестве заказчика-застройщика строительного объекта – жилого дома переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Некрасовская, 82.

Из содержания пункта 4.1 вышеуказанного договора следует, что ЖСК «Старый Город» обязался осуществлять технический надзор за ходом строительства и соблюдения сроков и качества работ. Возведение строительного объекта производилось на земельном участке, непосредственно прилегающем к муниципальному жилому дому № 78 по ул. Садовой г. Самары.

Постановлением Главы города Самара № 850 от 09.12.1999 г. Установлено,

что одним из условий предоставления ЖСК «Старый город» в аренду указанного выше земельного участка и разрешения на строительство является получение разрешения на право производства строительных работ.

Было установлено, что при возведении подвальной части строящегося дома ЖСК «Старый Город» не были предусмотрены и разработаны мероприятия по сохранению прилегающего к стройке жилого дома № 78 по ул. Садовой. В результате данному жилому дому и расположенным в нем жилым помещениям были причинены значительные многочисленные повреждения.

Указанное обстоятельство подтверждалось не только заключением эксперта, но в частности письменными доказательствами:

- актом инспекционной проверки ГЖИ Самарской области и предписанием к нему, из которых следует, что жилой дом № 78 по ул. Садовой в г. Самаре имеет повреждения: трещины в кладке наружных стен, многочисленные трещины внутри жилых помещений, деформацию несущих конструкций здания, сквозные трещины на улицу, разрывы в мраморных лестничных маршах; техническим заключением ГОУВПО «Самарская Государственная строительно-архитектурная академия»,

При таких обстоятельствах доводы представителя ЖСК «Старый Город» о том, что разрушение жилого дома по ул. Садовой и возведение с ним жилого дома силами ЖСК «Старый Город» не связаны между собой суд признал несостоятельными.

В соответствии с пунктом 2.2 Постановления Самарской Городской Думы от 30.05.02 № 154 «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа Самара» муниципальный жилой фонд является объектом муниципальной собственности. Согласно пункта 1.2 вышеуказанного постановления Департамент управления имуществом г.о. Самара является органом местного самоуправления г.о. Самара, наделенный Уставом г.о. Самара собственными полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере управления и распоряжения имуществом г.о. Самара.

В силу Положения, утвержденного решением Думы г.о. Самара от 28.05.09 № 754, Департамент управления имуществом г.о. Самара осуществляет управление

и распоряжение муниципальным жилым фондом, следовательно, имеет права и обязанности наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Согласно ст. 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

С 1 марта 2005 года введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 158 которого предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем которого следует, что выявленные повреждения относятся к аварийному» и предаварийному состояниям, что существенно снизило эксплуатационную надежность здания. Причиной возникновения трещин явилось возведение подвальной части пристраиваемого здания.

Заключением специалиста СЛСЭ от 10.03.04 по итогам строительно-технического исследования проведенного на основании письма заместителя

начальника Управления по борьбе с экономическими преступлениями ГУВД Самарской области. Из данного заключения следует, что техническое состояние конструкций в помещениях квартир, примыкающих к новому строительству, не позволяет осуществлять нормальную эксплуатацию жилых помещений и требует проведения восстановительных мероприятий. С высокой степенью вероятности специалист сделал вывод о том, что поскольку начальная стадия строительства привела к образованию дефектов в конструкциях жилого дома № 78, дальнейшее продолжение строительно-монтажных работ приведет к развитию имеющихся дефектов и образованию новых, что не обеспечит безопасности проживания жильцов. Возобновление строительства возможно только после выполнения мероприятий по усилению жилого дома.

Как пояснили в судебном заседании истцы об указанных заключениях руководство ЖСК «Старый Город» ставилось в известность, однако мер к обеспечению сохранности спорного жилого дома не предпринимало. Кроме того, строительство жилого дома в 2003- 2004 годах производилось без соответствующего разрешения на строительство, а именно: без заключения государственной экспертизы проектно-сметной документации. На указанный период времени действие Постановления № 850 от 09.12.99 «о предоставлении в аренду ЖСК «Старый Город» земельного участка» истекло.

При таких обстоятельствах доводы представителя ЖСК «Старый Город» об отсутствии вины ЖСК «Старый Город» в разрушении д.78 по ул. Садовой г. Самары и его ссылка на сводное экспертное заключение, из которого следует, что ЖСК «Старый Город» проведены работы по улучшению и дополнению имеющегося проекта с учётом замечаний и предложений ранее выданных заключений суд признал несостоятельными. Рабочий проект строящегося жилого дома рекомендовался к утверждению, чего сделано не было, что также свидетельствует о ведении строительства в отсутствие утвержденной, согласованной и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации.

Суд первой инстанции учел также требования Самарского областного суда о необходимости при новом рассмотрении дела дать оценку заключениям

специалистов о целесообразности проведения ремонта с учётом объёма ремонтных работ и затрат на их проведение.

Судом при решении вопроса о назначении по делу строительно-технической экспертизы учитывались как заключение межведомственной комиссии, согласно которому жилой дом № 78 по ул. Садовой не пригоден к проживанию, так как дымоходы и вентиляционные каналы не могут быть допущены к эксплуатации, поскольку дом находится в зоне ветрового подпора, а газовые приборы дома подлежат отключению, так и заключение судебного эксперта, согласно которому жилой дом № 78 по ул. Садовой в результате строительства соседнего жилого дома оказался в зоне ветрового подпора, который устранить невозможно, то есть невозможно восстановить благоустройство квартир в первоначальном состоянии.

Суд учел, что необходимо получить экспертным путём ответы на вопросы о целесообразности проведения реконструкции дома в целом с целью проживания там людей и что перед этим необходимо сначала установить, возможна ли замена газового оборудования дома (газовых плит и газовых водонагревателей) на электрооборудование (электроплиты и на оборудование дома горячим водоснабжением). Кроме того, необходимо установить объем ремонтных работ по реконструкции дома и затрат на их проведение.

В определении о назначении по делу строительно-технической экспертизы перед экспертом судом были поставлены вопросы о возможности замены в доме № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары:

- газовых водонагревателей на электрические водонагреватели либо на иной источник горячей воды для нужд проживающих в доме людей;
- газовых плит для приготовления пищи на электрические плиты; о стоимости связанных с этим работ и об объеме и стоимости работ по реконструкции всего жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары.

Эксперт при ответе на них указал, что возможность замены в исследуемом жилом доме газовых приборов на электрические определяется на основании проекта по согласованию с соответствующими организациями с учётом электрических нагрузок на здание и возможности их подключения в данном районе. Стоимость

работ может быть определена только специализированной организацией, по данным разработанного проекта.

Из-за отказа сторон оплатить изготовление проектными организациями заключений об объёме работ и о возможности замены газового оборудования дома на электрическое не представляется возможным дать оценку заключениям специалистов о целесообразности проведения ремонта с учётом объёма реставрационных работ и затрат на их проведение.

Суд не обладал специальными познаниями для самостоятельного определения объёма реставрационных работ и затрат на их проведения, связи с чем исходя из обстоятельств суд пришел к выводу о необходимости проведения реставрационных работ спорного жилого дома.

В силу ст. 103 ГПК РФ с Департамента управления имуществом городского округа Самара и «ЖСК «Старый Город» в доход федерального бюджета подлежит уплате государственная пошлина за удовлетворенное требование о производстве реставрационных работ дома.

С Департамента управления имуществом городского округа Самара и «ЖСК «Старый Город» было взыскано в пользу Государственного учреждения «Самарская лаборатория судебной экспертизы» стоимость проведения судебной строительно-технической экспертизы в сумме 22142 руб. на указанные в ходатайстве экспертного учреждения реквизиты.

Суд не нашел оснований для возложения обязанности по проведению реставрационных работ дома на администрацию городского округа Самара и ЗАО «Губерния» по следующим основаниям:

Из анализа Постановления Главы города Самара № 850 от 09.12.99 «О предоставлении жилищно-строительному кооперативу «Старый город» в аренду дополнительно земельных участков и разрешении строительства 3-ей и 4-ой очередей жилой застройки в границах улиц Самарской, Некрасовской и Садовой в Самарском районе» следует, что в нем были предусмотрены такие условия предоставлен ЖСК «Старый город» в аренду указанного выше земельного участка разрешения строительства как получение разрешения на строительство в инспекции

Госархстройнадзора и разработка мероприятий по сохранению прилегающих домов. При выполнении данных условий ЖСК «Старый Город» причинение вреда жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары в связи с возведением в непосредственной близости многоэтажного дома было бы исключено.

Что касается ЗАО «Губерния», то обязанность по возмещению вреда на него не может быть возложено в силу того, что данное общество согласно Договора №14 «О долевом участии в строительстве жилого дома» от 16.04.02 являлось инвестором, финансирующим, а не осуществляющим строительство.

На основании изложенного, суд обязал Департамент управления имуществом городского округа Самара и ЖСК «Старый Город» произвести работы по реставрации жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г. Самары по согласованному с Министерством культуры и молодежной политики Самарской области проекту.

Расходы связанные с изготовлением проекта работ по реставрации жилого дома № 78 по ул. Садовой в Самарском районе г.Самары, возложил на Департамент управления имуществом городского округа Самара и на ЖСК «Старый Город».

Таким образом, рассмотренный судебный процесс является наглядным свидетельством применения судом положений статьи 16 Закона о Приватизации, как гаранта прав граждан даже по прошествии нескольких лет с приватизации квартир в многоквартирных домах, которые хоть и не являются аварийными, но требуют затрат на проведение капитального ремонта в силу давности постройки.

2.2. Злоупотребление со стороны граждан при реализации жилищного законодательства

Анализ правоприменительной практики городского округа Самара говорит о том, что граждане в последние годы уже не так наивны и не осведомлены о своих правах, как 10-20 лет назад, так интересным представляется нижеизложенная ситуация.

Распоряжением первого заместителя Главы городского округа Самара от 15.08.2011 № 1683/02-р многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Вилоновская, д. 4, признан аварийным и подлежащим сносу.

В связи с обращением представителей Религиозной организации «Иверский женский монастырь г.о. Самара Самарской и Сызранской Епархии Русской Православной Церкви» по вопросу отселения жителей дома № 4 по улице Вилоновской в целях завершения благоустройства Иверского женского монастыря с одновременным строительством хозяйственного блока и угловой башни-часовни на земельных участках, переданных Православной религиозной организации епархиальному монастырю г. Самары Самарской Епархии Русской Православной церкви в безвозмездное пользование, Администрацией городского округа Самара было направлено обращение на имя Губернатора Самарской области с просьбой обеспечения жителей дома № 4 по ул. Вилоновской жилыми помещениями.

05.09.2013 издано постановление Правительства Самарской области № 447 «Об использовании бюджетных ассигнований резервного фонда Губернатора Самарской области в целях предоставления бюджету городского округа Самара Самарской области субсидии для софинансирования расходного обязательства городского округа Самара Самарской области по переселению граждан из аварийного жилого дома № 4 по улице Вилоновской городского округа Самара путем сноса указанного дома и приобретения жилых помещений».

21.10.2013 было подписано Соглашение № 492 между Департаментом управления делами Губернатора Самарской области и Правительства Самарской области и исполняющим обязанности Главы городского округа Самара Самарской области «О предоставлении субсидии бюджету городского округа Самара Самарской области для софинансирования расходного обязательства городского округа Самара Самарской области по переселению граждан из аварийного жилого дома № 4 по улице Вилоновской городского округа Самара путем сноса указанного дома и приобретения жилых помещений» (далее - Соглашение).

Объем средств, направленных на приобретение жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилого дома № 4 по ул. Вилоновской,

составляет 25 264 136,0 рублей (из которых 15 264 600,0 руб. – средства областного бюджета, 9 999 536,0 руб. – средства городского бюджета).

В соответствии с Соглашением от 21.10.2013 № 492 «О предоставлении субсидии бюджету городского округа Самара Самарской области для софинансирования расходного обязательства городского округа Самара Самарской области по переселению граждан из аварийного жилого дома № 4 по улице Вилоновской городского округа Самара путем сноса указанного дома и приобретения жилых помещений» переселение собственников осуществляется в жилые помещения, приобретенные ими по договору купли-продажи, путем перечисления продавцу жилого помещения социальной выплаты в безналичном порядке в пределах объема предоставляемой гражданам социальной выплаты, но не выше цены договора купли-продажи квартиры после представления указанного договора, зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке, в уполномоченный орган местного самоуправления городского округа Самара.

Денежные средства в соответствии с Соглашением выделены на расселение 10 жилых помещений дома № 4 по улице Вилоновской г. Самары, пропорционально занимаемой гражданами площади.

Суслов Н.А. и Рыбчук Л.П. являются сособственниками принадлежащих каждому из них по 23/91 долей в праве общей долевой собственности на четырехкомнатную квартиру общей площадью 88,20 кв.м, расположенную по адресу: г. Самара, ул. Вилоновская, д. 4, кв. 11, 12.

Финансовый лицевой счет на занимаемое Сусловым Н.А. и Рыбчук Л.П. жилое помещение единый.

Для расселения жилого помещения, занимаемого Рыбчук Л.П. и Сусловым Н.А., выделены денежные средства на приобретение жилого помещения в размере 2 555 342 рубля. Не предусмотрено выделение денежных средств в рамках Соглашения на переселение каждого сособственника.

На основании договора купли-продажи от 08.11.2013 (далее – договор) Рыбчук Л.П. для переселения приобретено жилое помещение, расположенное по адресу: г. Самара, ул. Фрунзе/Рабочая, д. 146/5, кв. 57.

Согласно приказу Департамента от 27.11.2013 № 4801 продавцу жилого помещения перечислены денежные средства в размере 2 555 342 рубля, выделенные для переселения Рыбчук Л.П., в целях исполнения обязательств по договору.

Таким образом, Суслов Н.А. остается быть собственником 23/91 долей в праве общей долевой собственности на вышеуказанную квартиру.

В Ленинском районном суде г. Самары рассматривалось гражданское дело № 2-4682/2016 по исковому заявлению Департамента к Суслову Н.А. о снятии его с регистрационного учета по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Вилоновская, д. 4, кв. 12.

26.09.2016 в Департамент финансов и экономического развития Администрации городского округа Самара направлена заявка «на выполнение работ по сносу многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Вилоновская, дом № 4» на сумму 2 198 600 руб., путем проведения электронного аукциона в единой информационной системе[25].

На заседании комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности Ленинского внутригородского района городского округа Самара от 11.07.2016 в связи с угрозой возникновения чрезвычайной ситуации локального характера принято решение о выполнении незамедлительных мероприятий по отключению дома № 4 по улице Вилоновской от всех действующих систем жизнеобеспечения.

По состоянию на 08.04.2016 из аварийного дома № 4 по улице Вилоновской г. Самары остались не расселенными 2 семьи:

Для расселения квартир № 2 (2 комнаты жилой площадью 21,3 кв.м), № 6 (2 комнаты жилой площадью 26,1 кв.м), занимаемых по договорам социального найма. Выделены денежные средства (субсидия) на приобретение жилых помещений в размере по 2 555 342 руб.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 3 к Соглашению от 10.02.2016 срок использования субсидий на приобретение жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилого дома № 4 по улице Вилоновской – до 01.07.2016.

Суслов Н.И. и Рыбчук Л.П., являющиеся матерью и сыном, оставшихся быть сособственниками принадлежащих каждому из них по 23/91 долей в праве общей долевой собственности на четырехкомнатную квартиру общей площадью 88,20 кв.м, расположенную по адресу: г. Самара, ул. Вилоновская, д. 4, кв. 11, 12. Кроме того, Суслов Н.А. зарегистрирован по данному адресу.

В связи с чем, гражданам были извещения о необходимости обращения в Департамент с заявлением о безвозмездной передаче в собственность городского округа Самара принадлежащего на праве собственности вышеуказанного имущества, либо принятии участия в выполнении работ по сносу дома и предложение о снятии Сулова Н.А. с регистрационного учета из жилого помещения по вышеуказанному адресу.

Учитывая, что от данных граждан соответствующих действий не последовало, Департамент обратился в Ленинский районный суд г. Самары с исковым заявлением о снятии Сулова Н.А. с регистрационного учета из жилого помещения по указанному адресу.

В Ленинском районном суде г. Самары рассмотрено гражданское дело по исковому заявлению Департамента к Сулову Н.А. о снятии его с регистрационного учета из жилого помещения по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Вилоновская, д. 4, кв. 12, и встречному исковому заявлению Сулова Н.А. к Департаменту о признании недействительным распоряжения о признании дома аварийным в связи с неразрешением вопроса об отселении собственников спорного многоквартирного дома; признании ненадлежащими действий Департамента по выполнению Соглашения; обязанности Департамента восстановить нарушенное право, путем заключения с Суловым Н.А. соглашения о предоставлении ему отдельного жилого помещения с параметрами не хуже, чем предоставлено Рыбчук Л.П.

В рамках рассмотрения указанного гражданского дела, учитывая вступившее в законную силу решение Октябрьского районного суда г. Самары о выселении Валитова Т.Г., Валитовой А.Т., Валитовой Р.Р. из жилого помещения, расположенного по адресу: г. Самара, Пятая просека, д. 100, корпус 1, кв. 36, Суслову Н.А. для переселения предложена данная квартира, от переезда в которую получен отказ.

Решением Ленинского районного суда г. Самары в удовлетворении исковых требований Департамента и Суслова Н.А. было отказано в полном объеме.

21.11.2016 Администрацией городского округа Самара в лице Департамента в Ленинский районный суд г. Самары подано исковое заявление к Суслову Н.А. об изъятии спорного жилого помещения путем выкупа.

В связи с возникшими обстоятельствами, не позволяющими осуществить снос аварийного дома № 4 по адресу: г. Самара, ул. Вилоновская, Департаменту пришлось расторгнуть контракт с подрядной организацией ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ» «на выполнение работ по сносу многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Вилоновская, дом № 4». Снос вышеуказанного многоквартирного дома на территории Иверского монастыря стал возможным лишь спустя 6 лет с момента начала расселения, после завершения всех судов.

2.3. Особенности и проблемы реализации жилищной политики Самары

Под жилищной политикой следует понимать совокупность оказываемых органами исполнительной и законодательной власти региона управленческих воздействий на жилищную сферу с использованием тех или иных способов (лимитирование, стимулирование, диктование, консультирование) и законных средств (законодательство, институциональные преобразования, ресурсы воспроизводства) для достижения целей устойчивого развития.

Современная социально-ориентированная и эффективная жилищная политика должна носить высоко диверсифицированный характер, включать

элементы различных моделей и быть адаптирована к конкретным условиям города, в котором она будет реализована. В Самаре социальная ориентация должна быть достаточно высокой, что не исключает разработки современных экономически эффективных механизмов и интенсивного вовлечения граждан как в процесс принятия стратегических и тактических решений, так и в процесс их реализации, в том числе и путем использования собственных ресурсов. Что касается Самары, то следует отметить, что за последнее время ситуация улучшилась по разным направлениям деятельности в жилищной сфере, было сделано многое для развития жилищной политики Самары. Далее будет рассмотрена реализация жилищной политики по ее основным направлениям и отражены основные показатели деятельности органов управления Самары:

- Молодой семье доступное жилье;
- Решение жилищных проблем детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей за 2017 год;
- Решение жилищных проблем отдельных категорий граждан за 2017 год за счет социальных выплат;
- Решение жилищных проблем ветеранов Великой Отечественной войны, членов семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет на территории городского округа Самара за 2017 год;
- Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда;
- Заключение договоров социального найма.

Решение указанных социальных задач очень важно в связи с неутешительными данными которые фигурировали в различных отчетах и программах еще несколько лет назад, так например в Самаре реализуется программа «Молодой семье доступное жилье».

Растет объем бюджетных средств, выделяемых на реализацию этой программы.

Опыт реализации мероприятий городской целевой программы "Молодой семье - доступное жилье" на 2004 - 2010 годы показал положительные результаты в улучшении жилищных условий молодых семей, проживающих на территории городского округа Самара.

В рамках мероприятий данной городской программы молодым семьям за счет средств всех бюджетов предоставлялись социальные выплаты на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, которые могли направляться в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, а также на погашение основной суммы долга и уплату процентов по указанным ипотечным жилищным кредитам или займам, за исключением иных процентов, штрафов, комиссий и пеней за просрочку исполнения обязательств по данным кредитам или займам. С 2004 по 2009 годы в рамках проводимых мероприятий свои жилищные условия улучшили 158 молодых семей, из которых: 71 семье предоставлены социальные выплаты на приобретение (строительство) жилья; 87 семьям предоставлена финансовая помощь на оплату первого взноса платежа для участия в договорных отношениях по строительству жилья (до 30% от стоимости строящегося жилья).

В 2010 году улучшили свои жилищные условия 7 молодых семей - участников городской программы. Кроме того, в результате распределения средств вышестоящих бюджетов 20 молодым семьям выданы свидетельства на право приобретения жилья или строительство индивидуального жилого дома. Всего из бюджета городского округа за период реализации городской программы было направлено 34,8 млн. рублей, в том числе: 31,8 млн. рублей - на оказание социальной поддержки участникам городской программы; 3,0 млн. рублей - выделено Самарскому городскому Фонду жилья и ипотеки для предоставления займов на приобретение (строительство) жилья участникам городской программы. Тем не менее на сегодняшний день жилищная проблема для молодых семей не исчерпана. В городском округе Самара по состоянию на 1 ноября 2010 г. на учете в качестве нуждающихся в улучшении

жилищных условий зарегистрировано 688 молодых семей. В среднем указанная очередь ежегодно увеличивается на 160 семей. При этом финансовые возможности городского бюджета не позволяют обеспечить жилой площадью молодые семьи Самары в достаточном количестве.

Таблица 2 - Обеспечение жилыми помещениями муниципального специализированного жилищного фонда детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей за 2017 год [38]

Состояли на учете по состоянию на 01.01.2017	Принято и поставлено на учет	Исключены	Состоят на учете по состоянию на 31.12.2017	Обеспечено жилыми помещениями муниципального специализированного жилищного фонда
1 202 чел. (838 граждан, достигших 18-летнего возраста)	292 чел. (58 - <i>отказа в постановке на учет</i>)	207 чел.	1 287 чел. (826 граждан, достигших 18-летнего возраста)	226 чел.

Ведется учет очередности детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежащих обеспечению жилыми помещениями муниципального специализированного жилищного фонда.

На 01.01.2017 г. в списке очередников на предоставление жилых помещений детям-сиротам числилось 1202 человека, из них - 838 человек, достигших 18-летнего возраста.

В результате проведённой работы за 2017 год:

- принято и поставлено на учет 292 человека данной категории,
- 207 человек исключены из списка очередников (причины: улучшение жилищных условий, выбытие в другое муниципальное образование, смерть,

обеспечение жилым помещением муниципального специализированного жилищного фонда и др.),

– 58 гражданам отказано в постановке на учет и включении в список (причины: обращение граждан в возрасте старше 23 лет, общая площадь жилого помещения более учетной нормы, не представлены документы и пр.).

– 226 человек обеспечены жилыми помещениями муниципального специализированного жилищного фонда.

В результате работы в списке нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями по состоянию на 01.01.2018 состоит 1287 человек, из которых 826 человек – это граждане, достигшие 18-летнего возраста, что является обязательным для обеспечения жильем.

Таблица 3- Информация об обеспечении жильем отдельных категорий граждан за 2017 год за счет социальных выплат [38]

Наименование категории граждан	Обеспечение жилыми помещениями за счет социальных выплат (ГРБС – Департамент социальной поддержки и защиты населения, Администрации г. о. Самара)		Освоение		Осталось обеспечить		Подлежат обеспечению жилыми помещениями по состоянию на 01.01.2018 года, чел. (состоят в списке)
	Общий объем средств, выделенных в 2017 году, млн. руб.	Количество граждан, подлежащих обеспечению на выделенные денежные средства, чел.	Освоено на 31.12.2017 млн. руб.	Обеспечено граждан	Остаток денежных средств на 31.12.2017 млн. руб.	Осталось обеспечить на выделенные денежные средства, чел.	
Труженики тыла	17,0	15	17,0	15	0	0	229
Инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов	26,7	31	26,7	31	0	0	838

Ветераны боевых действий		11		11		0	240
Итого:	43,7	57	43,7	57	0	0	1307

Проведена работа по сбору необходимых документов для обеспечения отдельных категорий граждан социальными выплатами

На 01.01.2018 г. в списке очередников на предоставление жилых помещений отдельных категорий граждан 1307 человека, из них - 229 человек труженики тыла, 838-инвалиды, семьи имеющие детей инвалидов, 240-ветераны боевых действий.

В результате проведенной работы за 2017 год обеспечено граждан:

- Труженики тыла 15;
- Инвалиды, семьи имеющие детей инвалидов 31;
- Ветераны боевых действий 11.

Таблица 4 - Информация об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны, членов семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет на территории городского округа Самара, согласно утвержденному плану-графику за 2017 год [38]

Наименование категории граждан	Обеспечение жилыми помещениями за счет социальных выплат (ГРБС – Департамент социальной поддержки и защиты населения, Администрации г. о. Самара)		Освоение		Осталось обеспечить		Подлежат обеспечению жилыми помещениями по состоянию на 01.01.2018 года, чел. (состоят в списке)
	Общий объем средств, выделенных в 2017 году, млн. руб.	Количество граждан, подлежащих обеспечению на выделенные денежные средства, чел.	Освоено на 31.12.2017 млн. руб.	Обеспечено граждан	Остаток денежных средств на 31.12.2017 млн. руб.	Осталось обеспечить на выделенные денежные средства, чел.	

Инвалиды, участники ВОВ (члены семей)	16,2	13	16,2	13	0	0	13*
Итого:	16,2	13	16,2	13	0	0	13

На 01.01.2018 г. в списке очередников на предоставление жилых помещений ветеранов Великой Отечественной войны, членов семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, нуждающихся в улучшении жилищных условий 13 человек, из них из них 6 ветеранов ВОВ подлежат обеспечению социальными выплатами в рамках Указа Президента РФ от 07.05.2008 № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов».

В результате проведенной работы за 2017 год обеспеченно 13 граждан.

Информация о предоставлении жилых помещений специализированного жилищного фонда:

За 12 месяцев 2017 года нуждающимся гражданам предоставлено 78 жилых помещений в муниципальных общежитиях г.о. Самара, в том числе:

- работникам бюджетной сферы – 16,
- работникам ОАО «Кузнецов», АО «Авиаагрегат», АО «Ракетно-космический центр «Прогресс», ОАО «Самарский подшипниковый завод», ЗАО «Алкоа СМЗ», ОАО «Хлебозавод» – 15 жилых помещений,
- медицинским работникам – 3,
- сотрудникам МВД РФ – 10,
- прочим – 34.

Таблица 5 - Заключение договоров социального найма [38]

Наименование мероприятий	Количество, ед.	Площадь жилых помещений, кв. м
--------------------------	-----------------	--------------------------------

Заключено вновь договоров социального найма	939	43108,2
Расторгнуто договоров социального найма	-	-

Также за 2017 год было заключено 939 договоров социального найма, общей площадью 43108,2 кв.м.

Департаментом управления имуществом городского округа Самара постоянно совершенствуется нормативно правовая база, в частности в 2017 году 26 проектов законов и городских нормативно правовых актов в том числе в сфере жилищных правоотношений:

1. Проект решения Думы городского округа Самара «О внесении изменений в Положение «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа Самара», утвержденное Решением Думы городского округа Самара от 28.05.2009 № 754 (Решение думы городского округа Самара от 22.12.2017 № 266)..

2. Проект решения Думы городского округа Самара «Об утверждении Положения «О Департаменте по жилищным вопросам».

3. Проект решения Думы городского округа Самара «О внесении изменений в Положение «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа Самара», утвержденное Постановлением Самарской Городской Думы от 30 мая 2002 года № 154.

4. Проект постановления Администрации городского округа Самара «О внесении изменений в постановление Администрации городского округа Самара от 30.12.2016 № 1711 «Об оплате жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов городского округа Самара в 2017 году» (Постановление Администрации городского округа Самара от 29.03.2017 № 160).

5. Проект постановления Администрации городского округа Самара «О внесении изменений в Постановление Администрации городского округа Самара от 24.04.2012 № 360 «Об утверждении Перечня муниципальных услуг,

предоставляемых отраслевыми (функциональными) органами Администрации городского округа Самара, Департаментом управления имуществом городского округа Самара, Департаментом градостроительства городского округа Самара». (Постановление Администрации городского округа Самара от 01.08.2017 № 667).

6. Проект постановления Администрации городского округа Самара «О внесении изменения в постановление Администрации городского округа Самара от 22.08.2016 № 1150 «Об утверждении Порядка принятия решения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (Постановление Администрации городского округа Самара от 01.08.2017 № 668).

7. Проект постановления Администрации городского округа Самара «О внесении изменений в отдельные муниципальные правовые акты городского округа Самара» (Освобождение от платы за наем в аварийных домах и общежитиях).

8. Проект постановления Администрации городского округа Самара «Об установлении платы за содержание и текущий ремонт мест общего пользования в дома, расположенном по адресу: пр. Кирова, 365» (Поручение снято с контроля в связи с утратой актуальности принятия данного акта).

9. Проект постановления Администрации городского округа Самара «О признании утратившими силу отдельных муниципальных правовых актов городского округа Самара» (Регламент ДУИ и Деп.опеки).

10. Проект постановления Администрации городского округа Самара «Об утверждении Порядка взаимодействия отраслевых (функциональных) органов Администрации городского округа Самара, органов местного самоуправления городского округа Самара при реализации статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

11. Проект закона Самарской области о внесении изменений в Закон Самарской области от 06.07.2015 № 74-ГД «О разграничении полномочий между органами местного самоуправления городского округа Самара и внутригородских

районов городского округа Самара по решению вопросов местного значения внутригородских районов».

12. Проект закона Самарской области «О внесении изменений в статью 5 Закона Самарской области «О разграничении полномочий между органами местного самоуправления городского округа Самара и внутригородских районов городского округа Самара по решению вопросов местного значения внутригородских районов» (Закон Самарской области от 10.05.2017 № 52-ГД).

Таким образом, Департаментом управления имуществом городского округа Самара за 12 месяцев 2017 года разработан 26 проектов, в том числе:

- решений Думы городского округа Самары - 12
- постановлений Администрации городского округа Самара - 11
- распоряжений Департамента - 1
- законов Самарской области - 2

Из которых 12 проектов касаются совершенствования регулирования правоотношений в жилищной сфере.

Таким образом на примере городского округа Самара можно сделать вывод о том, что спустя 27 лет после принятия закона о приватизации жилищного фонда муниципальная власть продолжает совершенствовать как нормативно правовую базу в данной сфере , так и ее применение направленное на максимальное защиту прав и законов интересов жителей. Данное управление деятельности органов местного самоуправления является особенно актуальной в свете того, что федеральное законодательство приняло решение о продолжение приватизации жилищного фонда на бессрочной основе.

Заключение

Приватизация представляет собой процесс перехода государственной собственности в частную, в соответствии с определенными условиями, установленными посредством действующего законодательства. История отечественного разгосударствления собственности связана с принятием соответствующих нормативно-правовых актов. Приватизация жилищного фонда основывается на Законе Российской Федерации от 04.07.1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и осуществляется на основании таких принципов как добровольность, безвозмездность, сохранение права на приватизацию, однократность права на приватизацию (за исключением некоторых случаев).

Отечественное законодательство о приватизации жилых помещений претерпевало изменения в соответствии с социально-экономическими условиями и особенностями реализации приватизации. В принятый в 1991 году закон о приватизации жилого фонда вносились изменения, в настоящее время он действует в редакции от 20.12.2017 г. Законодательство Российской Федерации о приватизации жилых помещений устанавливает принципы и основные условия приватизации, особенности использования права на приватизацию, особенности заключения договора социального найма и другие аспекты. Необходимо отметить, что на основании отсутствия в необходимом объеме нормативной базы и на основании нецелесообразности применяемых механизмов, процесс приватизации в государстве характеризуется низким уровнем экономической и социальной эффективности.

Современный процесс приватизации характеризуется множеством проблем, на решение которых ориентирована проводимая в Российской Федерации государственная политика в сфере приватизации жилищного фонда. Приватизация в данной сфере основывается на положениях действующего законодательства, закрепляющего основные аспекты реализации изучаемого процесса. Приватизация жилищного фонда требует разработки комплекса нормативно-правовых актов,

разработки управленческой стратегии, детального рассмотрения отдельных аспектов. Выявленные проблемы основаны на несовершенстве реализуемого процесса приватизации. Государственная политика в настоящее время направлена на обеспечение права граждан на бесплатную, добровольную и безвозмездную приватизацию, а также на устранение несовершенств в законодательной и организационной базе процесса приватизации.

Каждый гражданин, приватизировавший квартиру несет ответственность за ее сохранность и целостность, а также за сохранность и своевременный ремонт мест общего пользования в многоквартирном доме, в котором расположена квартира. При этом важно отметить, что на момент принятия закона о приватизации в 1991 году и передаче в частную собственность квартир в 90-х 20-х , мало кто из жителей объективно имел информацию о том, что собственность -это еще расходы, обязанность и ответственность. Поддержание в надлежащем состоянии многоквартирных домов является посильной статьей расходов для публичного собственника, но не для каждого рядового гражданина, получившего квартиру в собственность. Большое количество домов, в которых были приватизированы квартиры, особенно в первые годы после принятия Закона о Приватизации, уже находились в состоянии требующего капитального ремонта и вложения значительных средств. Учитывая данные факторы, государство постаралось сохранить определенные гарантии и поддержать материально граждан, приватизировавших квартиры в ветхих, требующих ремонта домов, что в частности это нашло отражение в ст.16 Закона о Приватизации, согласно которой за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

Рассмотренный судебный процесс является наглядным свидетельством применения судом положений статьи 16 Закона о Приватизации, как гаранта прав граждан, даже по прошествии нескольких лет с приватизации квартир в многоквартирных домах, которые хоть и не являются аварийными, но требуют затрат на проведение капитального ремонта в силу давности постройки. Анализ

правоприменительной практики городского округа Самара говорит о том, что граждане в последние годы уже не так наивны и не осведомлены о своих правах, как 10-20 лет назад.

Таким образом, на примере городского округа Самара можно сделать вывод о том, что спустя 27 лет после принятия закона о приватизации жилищного фонда муниципальная власть продолжает совершенствовать как нормативно правовую базу в данной сфере, так и ее применение, направленное на максимальное защиту прав и законов интересов жителей. Данное управление деятельности органов местного самоуправления является особенно актуальной в свете того, что федеральное законодательство приняло решение о продолжение приватизации жилищного фонда на бессрочной основе.

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята 12.12.1993 // СПС «КонсультантПлюс».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
4. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 // СПС «КонсультантПлюс».
5. «Об использовании бюджетных ассигнований резервного фонда Губернатора Самарской области в целях предоставления бюджету городского округа Самара Самарской области субсидии для софинансирования расходного обязательства городского округа Самара Самарской области по переселению граждан из аварийного жилого дома № 4 по улице Вилоновской городского округа Самара путем сноса указанного дома и приобретения жилых помещений»: Постановление Правительства Самарской области от 05.09.13 № 447.
6. «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа Самара»: Постановление Самарской Городской Думы от 30.05.02 № 154.
7. «О внесении изменений в Положение «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа Самара»: Проект решения Думы городского округа Самара от 28.05.2009 № 754.
8. «Об утверждении Положения «О Департаменте по жилищным вопросам»: Проект решения Думы городского округа Самара от 22.12.2017 № 266.
9. «О внесении изменений в Положение «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа Самара»: Проект решения Думы городского округа Самара, утвержденный Постановлением Самарской Городской Думы от 30 мая 2002 года № 154.

10. «Об оплате жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов городского округа Самара в 2017 году»: Постановление Администрации городского округа Самара Постановление Администрации городского округа Самара от 29.03.2017 № 160

11. «О внесении изменений в Постановление Администрации городского округа Самара от 24.04.2012 № 360 «Об утверждении Перечня муниципальных услуг, предоставляемых отраслевыми (функциональными) органами Администрации городского округа Самара, Департаментом управления имуществом городского округа Самара, Департаментом градостроительства городского округа Самара»: Проект постановления Администрации городского округа Самара от 01.08.2017 № 667.

12. «О внесении изменения в постановление Администрации городского округа Самара от 22.08.2016 № 1150 «Об утверждении Порядка принятия решения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»: Проект постановления Администрации городского округа Самара от 01.08.2017 № 668.

13. «О внесении изменений в отдельные муниципальные правовые акты городского округа Самара»: Проект постановления Администрации городского округа Самара от 21 июля 2016 года № 1008.

14. «О признании утратившими силу отдельных муниципальных правовых актов городского округа Самара» (Регламент Департамента управления имущества и Департамента опеки): Проект постановления Администрации городского округа Самара от 23.11.2016 №1581.

15. «О разграничении полномочий между органами местного самоуправления городского округа Самара и внутригородских районов городского округа Самара по решению вопросов местного значения внутригородских районов»: Проект закона Самарской области о внесении изменений в Закон Самарской области от 06.07.2015 № 74-ГД.

16. «О внесении изменений в статью 5 Закона Самарской области «О разграничении полномочий между органами местного самоуправления городского округа Самара и внутригородских районов городского округа Самара по решению вопросов местного значения внутригородских районов»: Проект закона Самарской области (Закон Самарской области от 10.05.2017 № 52-ГД).

Литература

17. Авдеева Т.Т., Маловичко Д.В. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе экономики и приоритеты современной жилищной политики // Вестник Томского государственного университета. 2013. № 378. С. 172–177.

18. Ахмедов А. Практика приватизации все дальше уходит от принятого законодательства // Народный депутат. - 2014. - № 12. - С. 30-32.

19. Бирюков Б.М. Приватизация и деприватизация жилья: вопросы правового регулирования / Б.М. Бирюков. - М.: Ось-89, 2015. - 208 с.

20. Бердыклычева Н.М. Кого накроет новая волна приватизации? / Н.М.Бердыклычева, Л.П.Веревкин // Энергия: экономика, техника, экология. - 2016. - № 12. - С.31-39.

21. Галкин А.И. Управление государственной и муниципальной собственностью: право, экономика, недвижимость и природопользование. М.: Юстицинформ, 2014. – 336 с.

22. Гельвановский М. Приватизация через ваучеризацию: обещания и реальность // Вопросы экономики. - 1993. - № 10. - С.64-71.

23. Горбач А. Порядок приватизации жилья усовершенствован // Юридический мир. 2014. № 12. С. 3-10.

24. Задерейко С. Приватизация как составляющая часть экономической реформы. // Закон и жизнь. 2013. № 8. С. 41-49.

25. Кара-Мурза С. Российское обществоведение: становление, методология, кризис. М.: Алгоритм, 2016. – 480 с.

26. Коптев В.И. Сравнительный анализ приватизации в России и зарубежных странах // Вестник Челябинского государственного университета. 2013. № 28. С. 82-85.
27. Куцина С.И. Некоторые вопросы приватизации жилых помещений // Общество и право. 2013. № 4. С. 114-118.
28. Меремьянина Н.Б. Некоторые аспекты правового регулирования приватизации жилых помещений // Инновационная наука. 2017. № 4. С. 124-126.
29. Новикова С.В. Понятие и способы приватизации государственного и муниципального имущества // Научный журнал КубГАУ. 2014. № 100(06). С. 1-14.
30. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2012)
31. Отчет о работе Департамента управления имуществом городского округа Самара за 2017 год. С.1-50.
32. Полозков С. Приватизация по Чубайсу. Ваучерная афера. Расстрел парламента. М.: Книжный мир, 2014. – 320 с.
33. Понамаренко Ю.С. Институциональные аспекты приватизации в России // Актуальные проблемы авиации и космонавтики. 2013. № 2. С. 340-341.
34. Рожков Е.В. Проблемы процессов приватизации жилья // Вестник ПНИПУ. 2014. № 2. С. 134-144.
35. Сухова О.А. История приватизации в России: некоторые результаты научной рефлексии // Известия ПГПУ. 2012. № 27. С. 1019-1023.
36. Тарасова Л.В. Правовое регулирование приватизации жилого фонда в современном законодательстве // Актуальные вопросы публичного права. 2017. № 3. С. 12-19.
37. Трофимова А.Х. Понятие приватизации (экономический и юридический аспект) // Юридические записки. 2013. № 2. С. 61-69.
38. Ханин Г.И. Экономическая история России в новейшее время. Том 3. Российская экономика в 1992-1998 гг. Новосибирск: Издательство НГТУ, 2014. – 712 с.

Интернет-ресурсы

39. Россия в цифрах, 2016. // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. - URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения: 12.01.2018)

40. Официальный сайт Единой информационной системы в сфере закупок. - URL: <http://www.zakupki.gov.ru> (дата обращения: 22.10.2017)