

## Содержание

Введение.....	3
1. Понятие приватизации и деприватизации .....	4
2. Правовое регулирование приватизации.....	5
3. Приватизация жилых помещений .....	7
Заключение .....	9
Список литературы .....	10

Образец эссе

## Введение

Актуальность проблем правового регулирования национализации имущества, используемого в предпринимательской деятельности, очевидна и не нуждается в дополнительной аргументации. Разговоры о необходимости принятия федерального закона о национализации идут более десяти лет. Пик активности пришелся как раз на тот период, когда в целом завершилась массовая приватизация предприятий как имущественных комплексов.

Приватизация, проведенная в России в 90-е годы прошлого века, вошла в историю России как образец беспрецедентного перераспределения общенародной собственности и денежных средств населения в интересах ограниченного круга вновь образовавшихся собственников и появление новых социальных групп: новых русских и новых бедных.

В реальности процесс приватизации сопровождался нарушениями, как со стороны федеральных органов государственной власти, и их уполномоченных представителей, так и руководителями приватизируемых предприятий, в результате чего, часть даже объектов стратегической важности были отчуждены в пользу российских и иностранных лиц по заниженным ценам.

Целью настоящей работы является изучение приватизации и деприватизации.

Для достижения поставленной цели в настоящей работе необходимо последовательно решить ряд промежуточных задач:

1. Определить понятие приватизации и деприватизации.
2. Рассмотреть правовое регулирование приватизации.
3. Исследовать приватизацию жилых помещений.

Структура настоящей работы включает в себя введение, три параграфа, заключение и список литературы.

## 1. Понятие приватизации и деприватизации

Приватизация — форма преобразования собственности, представляющая собой процесс передачи-продажи (полной или частичной) государственной (муниципальной) собственности в частные руки. В приватизации участвуют минимум две стороны, и обязательно одна из сторон — организация — даже такая, как государство.

Под национализацией большинство ученых понимают фактический переход имущества из частной в государственную собственность. Однако это не совсем верно. Под национализацией следует понимать процесс передачи имущества в государственную собственность, в связи с чем нормы, регулирующие такой процесс, носят выраженный публично-правовой характер.

Причиной национализации (или целью) может быть предотвращение угрозы финансовой стабильности государства, пресечение финансирования террористических или экстремистских структур, защита окружающей среды, здоровья населения. Помимо национализации в отечественном законодательстве используется близкое по содержанию понятие «деприватизация»<sup>1</sup>.

Деприватизация, или расприватизация, как видно непосредственно из самого понятия, имеет связь с приватизацией: деприватизация — это приватизация наоборот. Деприватизация – возвращение собственности из частной собственности в государственную или муниципальную, на которое собственники идут осмысленно и добровольно. Жилые помещения, передаваемые в собственность городу в порядке деприватизации, в дальнейшем предоставляются этим гражданам в пользование на основании договоров социального найма.

---

<sup>1</sup> Путинцева, Н.А. Современный этап приватизации в России: ее особенности, альтернативы и последствия / Н.А. Путинцева // Международный научно-исследовательский журнал. 2016. № 12-5 (54). С. 185.

## 2. Правовое регулирование приватизации

За прошедшие годы законодательство о приватизации получило закономерное развитие, но споры о приватизации не прекращаются до сих пор. В системе законодательства о приватизации Федеральный закон от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"<sup>2</sup> занимает, пожалуй, особое место. Приватизация имущества, находившегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации, а тем более в муниципальной собственности, проходила более незаметно. Между тем возможность органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления выполнять свои функции и оказывать, как теперь говорят, государственные и муниципальные услуги во многом зависит от материальной базы, которая остается в их собственности.

Не последнюю роль в ускорении приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности, сыграли суды: на практике имели место решения арбитражных судов, причем не только первой инстанции, которые были основаны на том, что преимущественное право малых и средних предприятий на приватизацию арендуемого ими недвижимого имущества, предусмотренное Законом N 159-ФЗ, вслед за истцами суды толковали как право абсолютное, то есть подлежащее удовлетворению независимо от воли публичного собственника.

---

<sup>2</sup> Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 28.07.2008. N 30 (ч. 1). Ст. 3615.

В Законе N 159-ФЗ определены условия, при которых субъектами малого и среднего предпринимательства может быть реализовано это право:

1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням);

3) арендуемое имущество не включено в утвержденный перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Кроме этих условий, Законом N 159-ФЗ предусматривается, что при заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"<sup>3</sup>.

На первый взгляд, все достаточно просто - если предприятие соответствует установленным для субъектов малого и среднего предпринимательства критериям, то всего-то и требуется выполнить три названных условия. Именно так понимают Закон N 159-ФЗ многие предприниматели, а иногда и судьи.

---

<sup>3</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 N 209-ФЗ (ред. от 27.11.2017) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. N 31. Ст. 4006.

### 3. Приватизация жилых помещений

Все граждане Российской Федерации имеют равную возможность бесплатно приватизировать жилье в государственном, муниципальном либо ином жилом фонде, не запрещенном законодательством. При этом есть немаловажный момент: право на бесплатную приватизацию предоставляется гражданину единожды.

Одним из главных условий для приватизации государственной или муниципальной квартиры будет являться наличие согласия всех проживающих в жилом помещении лиц, достигших совершеннолетия, а также возраста 14 - 18 лет. В случае несогласия в передаче жилища в собственность хотя бы одного из проживающих данная процедура становится невозможной.

Приватизация может оформляться как в совместную собственность, так и на одного из жильцов, проживающих в приватизируемом помещении. Для того чтобы квартира перешла во владение одного из жильцов, остальные должны добровольно отказаться от своего права. Данная процедура должна быть в обязательном порядке оформлена нотариально<sup>4</sup>.

Причин для отказа в приватизации множество, хотелось бы остановиться на самых распространенных в практике примерах.

1. Зачастую уже пожилые родители отказываются от приватизации в пользу своих детей, тем самым облегчают детям процедуру передачи жилого помещения в порядке наследования. При этом стоит отметить, что дети могут отказаться от приватизации в пользу своих родителей только при достижении 18-летнего возраста. Написать отказ за детей, не достигших 18 лет, родители не могут. Конечно, есть вариант добиться через орган опеки и попечительства решения об исключении ребенка из числа будущих

---

<sup>4</sup> Комаров, Ю.М. Государственно-частное партнерство в здравоохранении - не альтернатива приватизации, а ее камуфляж / Ю.М. Комаров // Стандарты и качество. 2016. № 6. С. 74.

собственников жилого помещения, но добиться этого практически невозможно. Один из вариантов - доказать то, что у ребенка есть жилье в собственности, при этом его площади для ребенка вполне достаточно.

2. При приватизации жилого помещения для уже собственника возрастает налог на это помещение, что для многих является весомым обстоятельством при отказе от приватизации.

3. Собственник жилого помещения отказывается от приватизации из-за того, что после приватизации он будет обязан платить за содержание общего имущества и инженерного оборудования многоквартирного дома.

4. Так как бесплатная приватизация, как уже было сказано ранее, предоставляется гражданину единожды, гражданин желает сохранить это право до момента, пока не представится возможность приватизировать более ценное жилище<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Новиков, А.В. Приватизация в России: проблемы и перспективы / А.В. Новиков // Новая наука: Теоретический и практический взгляд. 2017. Т. 1. № 4. С. 104.

## Заключение

Приватизация — форма преобразования собственности, представляющая собой процесс передачи-продажи (полной или частичной) государственной (муниципальной) собственности в частные руки. В приватизации участвуют минимум две стороны, и обязательно одна из сторон — организация — даже такая, как государство.

В феврале 2017 года законодателем внесены изменения в Федеральный закон "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 191-ФЗ, на основании которых датой окончания приватизации является 1 марта 2018 года. После этой даты приобрести бесплатно квартиру от государства не удастся.

А если произойдет все же продление срока бесплатной приватизации, это, скорее всего, приведет к тому, что значительно сократятся государственный и муниципальный жилищные фонды. Это происходит и в настоящее время ввиду того, что ежегодно растет количество приватизированных жилых помещений, а строительство жилых комплексов для государственного и муниципального жилищных фондов практически остановилось на нулевой отметке.

В любом случае решение законодателя о продлении приватизации жилых помещений положительно отразилось на улучшении жилищных условий граждан, дало возможность не имеющим собственного жилья приватизировать его на безвозмездной основе.

И, конечно же, не стоит забывать, что участие в приватизации - это право, а не обязанность, и каждый человек может решать сам за себя, нужно ли ему приватизировать жилое помещение или нет, и никто не вправе его принуждать к этому. Но все же, если кто собирается приватизировать свое жилое помещение бесплатно, стоит поторопиться, так как срок бесплатной приватизации истекает уже совсем скоро.



## Список литературы

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 209-ФЗ (ред. от 27.11.2017) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. N 31. Ст. 4006.
2. Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 28.07.2008. N 30 (ч. 1). Ст. 3615.
3. Комаров, Ю.М. Государственно-частное партнерство в здравоохранении - не альтернатива приватизации, а ее камуфляж / Ю.М. Комаров // Стандарты и качество. – 2016. – № 6. – С. 74-76.
4. Новиков, А.В. Приватизация в России: проблемы и перспективы / А.В. Новиков // Новая наука: Теоретический и практический взгляд. – 2017. – Т. 1. – № 4. – С. 104-107.
5. Путинцева, Н.А. Современный этап приватизации в России: ее особенности, альтернативы и последствия / Н.А. Путинцева // Международный научно-исследовательский журнал. – 2016. – № 12-5 (54). – С. 185-186.