



ПРИВАТИЗАЦИЯ С УМОМ КВАРТИР И КОМНАТ

**Плюсы и минусы
приватизации жилья**

**Оформление квартир
и комнат в собственность**

**Процедура
расприватизации**

УДК 332.8
ББК 65.441
П75

Подписано в печать 29.11.07. Формат 84x108 1/32.
Усл. печ. л. 5,04. Доп. тираж 7000 экз. Заказ № 40и.

П75 Приватизация с умом квартир и комнат/сост. А. В. Гу-
рин.-М.: АСТ; СПб.: Сова; Владимир: ВКТ, 2008.-93, [3] с

ISBN 978-5-17-041341-6 (ООО «Издательство АСТ») ,
ISBN 978-5-226-00022-5 (ВКТ)

Вот уже почти 15 лет у людей, проживающих в государственном, муниципальном и даже отчасти в ведомственном жилье, есть возможность оформить свои квартиры и комнаты в частную собственность. Процесс этот называется «приватизацией». Сроки ее окончания недавно были продлены до 2010 года, но все равно не стоит с этим затягивать.

Приватизация — хлопотное дело, требующее много сил и времени. Эта книга поможет вам правильно выбрать форму приватизации, понять, нужна она вам или нет, соблюсти все необходимые формальности, разобраться в действующем законодательстве. В ней рассмотрены также некоторые спорные случаи, решение которых может оказаться полезным и для вас.

УДК 332.8
ББК 65.441

Общие сведения о приватизации

ЧТО ТАКОЕ ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ

На протяжении многих десятилетий в нашей стране не существовало понятия «частная собственность», особенно в отношении недвижимого имущества. Конечно, каждый человек обладал определенным набором благ, но он был ограничен по составу. И вместо понятия «частная собственность» использовалось другое, более «политкорректное» и подходящее к идеологии социалистического равенства — «личное имущество». Оно подразумевало под собой (касательно большинства населения) обстановку квартиры, личные вещи, иногда — машину и дачу («личное подсобное хозяйство»), но никто не владел в полной мере правом на основную собственность, на котором основана вся современная рыночная система, — правом на недвижимость.

И речь идет не о земельных наделах, участках леса или водоемах — в советской системе не существовало права на частное владение даже на квартиру или комнату в коммуналке, в которых многие семьи жили на протяжении нескольких поколений. Все жилье в той или иной форме принадлежало государству.

Переход экономики на рыночные рельсы был бы невозможен без введения в стране права на частную собственность. Ее нужно было «создавать», и с этой

целью в России провели реформы. С помощью ваучерной приватизации каждый гражданин мог приобрести для себя долю в промышленном предприятии. Все мы помним результаты «ваучеризации», и большая часть населения страны, как не владела коммерческой собственностью, так не владеет ею и сейчас. Спорить о плюсах и минусах тех реформ можно долго, но к нашей теме они не имеют отношения.

Был выбран более разумный путь для передачи жилья в частную собственность. Каждый человек, занимающий определённую жилплощадь (один или с семьей), получил право перевести ее в собственность и распоряжаться затем этой собственностью по своему усмотрению. Не стоит рассматривать шаг, предпринятый государством, как благотворительность. Большинство россиян имели и имеют полное право на то, чтобы быть реальными хозяевами своих квартир и комнат, — хотя формально они были получены от государства (или предприятия, которое принадлежало государству) бесплатно, фактически они оплачены трудом многих поколений граждан страны, которые работали часто «за идею». Так что, как уже говорилось, сама идея бесплатной приватизации справедлива.

Основанием для начала приватизации жилья стал Закон РФ от 4 июля 1991 г. за № 1541 — 1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Несмотря на то, что за прошедшие годы в него было внесено много изменений, дополнений, уточнений (см. Приложение 1), передача квартир и комнат в собственность граждан стала реально выполнимой.

В последующие годы, вплоть до настоящего времени, различными государственными органами при-

нимались другие законы и распоряжения, уточняющие и прописывающие процедуру оформления жилья в собственность, ее регистрацию, налогообложение (см. *Приложение 2*). Разобраться во всех этих законодательных и нормативных актах подчас сложно и специалисту. Но для обычного человека наиболее важными являются упомянутый уже закон, Положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденное решением коллегии Комитета Российской Федерации по муниципальному хозяйству 18 ноября 1993 г. (см. *Приложение 3*) и Федеральный Закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. (важные для нашей темы статьи из этого закона приведены в *Приложении 4*).

В основе приватизации лежит несколько базовых принципов.

- Приватизация — дело *добровольное*. Никто не может принудить человека, проживающего в государственной или муниципальной квартире, приватизировать занимаемое жилье. Более того, если будет доказано, что на человека оказывалось давление, приватизация может быть признана незаконной.

- Квартира или комната переходит в собственность проживающих в ней людей *бесплатно*. Возможные расходы связаны не с самой приватизацией, а с оформлением документов, которые необходимы для ее осуществления, а также уплатой пошлин за регистрацию собственности.

- Приватизировать жилое помещение бесплатно можно *только один раз*. Исключение сделано для тех, кто принимал участие в приватизации, будучи несовершеннолетним (до 18 лет). По достиже-

нии совершеннолетия за ними сохраняется право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения.

В Жилье может быть приватизировано, если на это *согласны все* совместно проживающие с нанимателем совершеннолетние и несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет члены семьи, в том числе и временно отсутствующие, но сохраняющие право пользования жилым помещением. Это согласие должно быть оформлено в письменном виде.

Ситуация

В квартире проживает семья: мать, отец и сын. Последний настаивает на приватизации, но родители против. Может ли молодой человек приватизировать часть квартиры?

Категорически нет! Приватизация происходит только с согласия всех совместно проживающих лиц, так что в этом случае сыну придется смириться с тем, что квартира останется в муниципальной собственности, или постараться убедить родителей в том, что приватизация дает много преимуществ.

Еще несколько месяцев назад над теми, кто проживает в квартирах и комнатах, находящихся в муниципальной собственности, дамокловым мечом висела вероятность скорого окончания бесплатной приватизации. Ведь многие долгое время не могли решиться на эту процедуру или откладывали приватизацию на последний момент. Когда дата «Х» — 31 декабря 2006 г. — все больше приближалась, в

органах, занимающихся приватизацией, в жилищных конторах и паспортных столах стали выстраиваться огромные очереди желающих перевести квартиру в собственность до Того, как такая возможность исчезнет.

К счастью, совсем недавно был принят Законодательным собранием и подписан Президентом Федеральный Закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (за № 93-ФЗ от 30 июня 2006 г.), который продлил сроки бесплатной приватизации до 1 марта 2010 г.

Однако не стоит откладывать столь важный вопрос, как оформление квартиры в собственность, до 2009—2010 г., так как данная процедура потребует немало времени на сбор документов. В любом случае — чем раньше вы примете решение и проведете приватизацию, тем спокойнее будете жить дальше.

А для того чтобы принять решение, постараемся разобраться в преимуществах и недостатках приватизации жилья.

ПЛЮСЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

После приватизации квартиры или комнаты вы становитесь собственником недвижимости, то есть владельцем капитала.

Вы можете продать свою квартиру или комнату, получить за нее деньги и распоряжаться ими по свое-

му усмотрению — купить загородный дом, вложить их в ценные бумаги, открыть свой бизнес. Естественно, если у вас есть другое место жительства. Такой вариант возможен, когда вы, например, были прописаны в своей квартире, но проживаете у супруга, родственников или приобрели еще одну квартиру на заработанные деньги (или получили ее по наследству).

Ситуация

Жена хочет продать приватизированную на свое имя квартиру, не спрашивая согласия мужа. Он в приватизации не участвовал. Имеет ли она на это право?

Да, имеет. По причине, указанной при описании предыдущей ситуации, — имущество, полученное в результате безвозмездной сделки, относится к раздельной собственности супругов.

- На деньги, вырученные от продажи приватизированной квартиры или комнаты, вы можете приобрести себе другую жилплощадь, более удобную по размерам или местоположению. Так, если вы проживали в двух комнатах коммунальной квартиры в центре города, после приватизации вы вправе продать их и купить отдельную квартиру, то есть улучшить жилищные условия. Или продать большую, не нужную вам жилплощадь, приобрести квартиру меньшей площади в хорошем районе, тем самым сэкономив на оплате коммунальных услуг и в дополнение получив свободные деньги за счет разницы в цене проданной и купленной квартиры.

Одним словом, у вас появляется недвижимость, за которую всегда можно выручить деньги. Плюс, благодаря приватизации, у любого человека есть возможность купить любую квартиру не только в новостройке, но и в старом фонде.

Нужно отметить, что хотя раньше купить неприватизированную комнату или квартиру формально представлялось невозможным, был разработан законный способ, позволявший проводить сделки с такой недвижимостью, находящейся в собственности государства. Для этого так называемую «подставку» — приватизированную жилплощадь, как правило, маленькую долю в квартире или комнате — использовали в операции обмена с неприватизированной площадью. До проведения обмена покупатель неприватизированной квартиры оформлял на свое имя «подставку» и подавал документы в горжилобмен на обмен данной приватизированной доли на государственную жилплощадь, в которой был прописан продавец. Покупатель получал в результате обменный ордер на право занятия помещения, а продавец, по договору купли-продажи, — «подставку» плюс деньги. Уже на них он покупал новую квартиру и оформлял регистрацию в ней. «Подставка» возвращалась в агентство недвижимости, которое ей фактически и владело, используя ее для оформления таких сделок неоднократно.

После вступления в действие нового Жилищного кодекса РФ в 2005 г., когда система ордеров была заменена на договоры социального найма, эта схема перестала работать. Еще раньше, в советское время, фактическая продажа квартиры осуществлялась по той же схеме обмена, только и продавец, и поку-

патель получали в этом случае квартиры — один доплачивал, а другой получал некую сумму денег. Были и равноценные обмены, без доплат, но тот, кто хотел получить деньги за свою квартиру, мог найти способ сделать это.

- Приватизированная квартира может стать источником стабильного дохода, например, если вы сдадите ее целиком или частично в аренду. Многие помнят, что и раньше можно было сдавать квартиру или ее часть в наем. Так поступали одинокие люди, проживающие в многокомнатных квартирах, предоставляя жилье студентам и молодоженам. Но, во-первых, в большинстве случаев это было незаконно, а во-вторых, если кто-то решал идти по законному пути, сдача жилья в наем становилась затруднительной, приходилось заключать договоры поднайма, оформлять справки и документы. Формально муниципалитет как собственник квартиры мог (и может) запретить вам заключать договор поднайма. В неприватизированной коммунальной квартире сдать комнату вообще трудно — требуется согласие всех соседей на это, и если отношения с ними не очень хорошие, то вселить жильцов вы не сможете.

Кстати, приватизированную квартиру лучше сдавать в аренду тоже только по договору, чтобы наниматели несли ответственность за предоставленное помещение, платили вовремя деньги и поддерживали жилье в хорошем состоянии. Но это уже тема отдельного разговора. Помните только, что рекомендуется, если вы хотите получать доход от аренды, пользоваться услугами риэлтеров или искать

съемщиков через друзей, а не подавать объявления в газеты — так вы застрахуете себя от дальнейших проблем с временными жильцами.

Будучи владельцем приватизированной квартиры, вы можете завещать ее (или долю в ней) любому человеку. Передать муниципальную квартиру или комнату по наследству нельзя. Право на проживание в ней получают только те, кто был в ней прописан, а если таковых людей (родственников) не было, квартира перейдет к муниципалитету (государству), которому и принадлежит. Единственный способ для родственников не потерять жилье — получить постоянную регистрацию по данному адресу. Собственник же может «отписать» свою квартиру кому пожелает, даже чужому человеку. Правда, если завещание не было составлено или возникают сомнения относительно его достоверности, все наследственные дела решаются в суде в соответствии с законом.

Помимо передачи по наследству владелец приватизированной квартиры может подарить ее любому человеку на определенных условиях или без таковых. Договор дарения отличается от завещания тем, что право собственности переходит к тому, кто получил квартиру или комнату в дар при жизни дарителя.

- Пожилые люди могут использовать свою приватизированную квартиру в качестве вклада для переезда в хороший социальный дом или для заключения договора ренты.

В первом случае в обмен на свою жилплощадь одинокий пожилой человек получает возможность жить в специализированном доме, где ему будет обеспечен должный уход (нужно отметить, что стоимость проживания в хорошем социальном доме с квалифицированным персоналом и комфортными условиями на протяжении нескольких лет может быть вполне сопоставима со стоимостью небольшой городской квартиры).

Во втором случае заключается специальный договор ренты. В соответствии с ним люди, которые в дальнейшем, после смерти владельца квартиры, станут ее собственниками, обязаны до наступления этого печального события выплачивать собственнику определенную сумму ежемесячно, что может стать существенной прибавкой к пенсии. Сумма выплат зависит и от стоимости квартиры, и от возраста ее владельца (владельцев). В договор можно внести и дополнительные условия, например, наем сиделки или обязательство покупать определенный набор продуктов.

С заключением договора ренты нужно быть осторожными обеим сторонам — и владельцу и получателям квартиры. Встречается много случаев обмана, неправомερных действий плательщиков ренты и собственников квартиры. Опять же — это тема отдельного разговора. Для нас важнее, что само право ренты может получить только собственник приватизированной квартиры.

- Если вам необходимо взять крупный кредит на какие-либо цели (приобретение другой недвижимости, большие покупки, открытие или расширение собственного дела), приватизированная квартира

может выступать залогом для получения необходимых средств в банке. При этом, конечно, есть вероятность квартиру потерять, если вы не сможете рассчитаться с банком. Поэтому учитывайте свои возможности.

- За последний год в нескольких городах провели выселение жильцов из муниципальных квартир за неуплату коммунальных платежей. При этом отселяли их в условия, значительно худшие, чем у них были, в строгом соответствии с нормами жилья, предусмотренными законом. С владельцами приватизированных квартир таких неприятностей произойти не может. Это, конечно, не значит, что можно не платить за газ, воду, содержание и ремонт дома, не опасаясь за последствия. Меры предприняты будут, но никто не в праве выселить вас в принудительном порядке из квартиры, принадлежащей вам на правах собственности. Долги могут быть взысканы другими способами, например через суд. Если сумма долга будет приближаться к стоимости квартиры (что при нынешних ценах на жилье маловероятно), то теоретически через суд квартиру могут выставить на продажу, чтобы высчитать из ее рыночной стоимости все недоимки, а оставшиеся деньги вернуть бывшему владельцу.

- Несмотря на то, что текущее обслуживание квартиры и всего дома осуществляют жилищные ремонтно-эксплуатационные службы, если в доме собственников квартир больше, чем тех, кто живет в них по договорам социального найма, собственники могут выбрать другую организацию для обслужива-

ния. Вполне возможно, что качество будет лучше, а цены останутся такими же или даже будут ниже. Для того чтобы поменять обслуживающую организацию, собственники должны создать ТСЖ (товарищество собственников жилья) и заключить договор на обслуживание с любой понравившейся компанией, отвечающей их требованиям. Реформа жилищно-коммунального хозяйства сейчас очень актуальна, и тема ТСЖ заслуживает более подробного рассмотрения. Для нас главное, что у собственников появляется выбор, которого нет у арендаторов муниципального жилья.

- Если дом, в котором находится приватизированная квартира, подлежит сносу, вам должны предоставить новую квартиру в том же районе и не меньшей площади. В том случае, если городу нужно выкупить дом для своих целей, деньги за квартиру вам должны возместить в размере рыночной стоимости. Жильцы муниципальных квартир могут часто рассчитывать на переселение в жилье в соответствии с нормами, принятыми в данном населенном пункте, причем расположено оно будет в любом районе, где есть свободные квартиры, а не там, где этого хотелось бы вам.

- На данный момент разницы в квартплате для муниципальных квартир и оплате коммунальных платежей для приватизированных квартир практически нет, так что этот аргумент не является весомым, пока расходы на содержание приватизированной и неприватизированной квартир примерно одинаковы.

- Еще одна небольшая, но важная деталь — при получении визы в некоторые страны (например, в США) факт, что вы являетесь собственником квартиры, для работников консульства может стать хорошим гарантом в признании вашей благонадежности, а значит, вероятность отказа в визе снижается. То же самое касается не очень больших кредитов в банках, для которых не требуется залога, — у владельца недвижимого имущества больше шансов получить заемные средства.

МИНУСЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

Собственность на недвижимое имущество дает не только права и преимущества владельцу квартиры или комнаты, но и накладывает на него определенные обязанности. Их соблюдение может стать серьезным контраргументом в отношении того, проводить или не проводить приватизацию жилья. Конечно, у отдельных категорий граждан после приватизации остается возможность снова передать полученную собственность во владение муниципалитету (этой процедуре будет посвящена отдельная глава). Но все же до того, как приступить к приватизации, вы должны тщательно взвесить все «за» и «против» и решить для себя, хотите ли вы стать собственником квартиры.

- Собственник квартиры, в отличие от нанимателя, арендующего площадь у муниципалитета по договору социального найма, в полной мере несет ответственность за риск порчи или гибели принадлежащего ему имущества, в т. ч. и по не зависящим от него при-

чинам. Если это случится, вам никто не компенсирует стоимость квартиры и не предоставит взамен новое жилье. Например, в результате пожара, взрыва газа или другого несчастного случая ваша квартира станет непригодной для проживания, — решать проблему, где жить и что делать с испорченной или разрушенной квартирой, придется вам самим.

Однако если квартира или комната стала непригодной для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, при этом она является для вас единственным местом жительства, государство или муниципалитет обязаны предоставить собственнику жилое помещение из маневренного фонда, который специально предназначен для таких ситуаций. Такое жилье предоставляется временно, до тех пор, пока владельцу «пострадавшей» квартиры не будет компенсирована ее стоимость или предоставлено жилье по договору социального найма. К сожалению, что такое «чрезвычайные обстоятельства» в законодательстве по отношению к данной ситуации не указано. Согласно Федеральному Закону РФ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», к чрезвычайным обстоятельствам отнесены аварии и катастрофы стихийного или иного бедствия, которые влекут за собой существенные имущественные потери, значительный вред окружающей природной среде, человеческие жертвы. Понятно, что взрыв или пожар в отдельно взятой квартире к таким случаям не относятся. Законодательство не устанавливает также процедуру и методику расчета компенсации, которая должна быть выплачена владельцу «пострадавшей» недвижимости.

Самая надежная гарантия того, что в случае несчастия вы не останетесь на улице, — оформление страхового полиса на квартиру. Вы можете застраховать свое жилье от любых непредвиденных обстоятельств, на любую сумму (в пределах рыночной стоимости квартиры) и сроки. Вам придется привыкнуть к капиталистическим отношениям — никто не позаботится о вас кроме вас самих.

- Как собственник вы обязаны поддерживать жилье в надлежащем состоянии. Это значит, что за свой счет при необходимости вы должны осуществлять не только косметический, но и капитальный ремонт своей квартиры (комнаты), чтобы не допустить ее разрушения.

- Владельцы приватизированных квартир одновременно являются и сособственниками общего инженерного оборудования дома, мест общего пользования (подъездов, лестниц, лифтов, подвальных и чердачных помещений), придомовых территорий. Поэтому вы должны участвовать (соразмерно принадлежащей доле) в расходах по обслуживанию и ремонту общего имущества дома, в уплате налогов, сборов и иных платежей в отношении такого имущества.

Если приватизированная квартира расположена в доме — памятнике истории и культуры, ее владелец обязан соблюдать закон по охране памятников истории и культуры. То есть вы не можете проводить перепланировки, замены декоративных элементов дома, капитальный ремонт без согласования с органами по охране памятников истории и культу-

ры. Кроме того, вы обязаны поддерживать здание (вместе с другими собственниками квартир, расположенных в доме) в хорошем состоянии.

- По новому жилищному законодательству, если многоквартирный дом признан аварийным, обязанность по его сносу ложится на собственников квартир или комнат. То есть владельцы жилья должны за свой счет снести дом, при этом у них остается право собственности на часть земельного участка, соразмерную их доле в общем имуществе дома (исходя из площади квартиры или комнаты). А это значит, что собственники могут распоряжаться землей любым образом: построить новый дом, продать по более высокой цене. Выгоды от этого очевидны, если стоимость земельного участка значительно превышает стоимость квартиры.

В тех случаях, когда собственники не могут сами снести дом, их квартиры будут выкуплены, при этом право собственности на земельный участок под домом утрачивается.

С согласия собственников муниципалитет (или государство) может выкупить квартиры или предоставить собственникам взамен другое жилье, зачтя его стоимость в выкупную цену. Выкупная цена складывается из рыночной стоимости квартиры и всех убытков, связанных с поисками нового жилья, переездом, временным проживанием в другой квартире, оформлением в собственность новой квартиры, упущенной выгоды.

Когда собственники не согласны с решением об изъятии квартиры в связи с расселением, с выкупной ценой или другими условиями выкупа, орган

местного самоуправления, принявший решение о расселении, в течение двух лет с момента направления уведомления об изъятии жилого помещения может предъявить в суд иск о выкупе квартир. Пока не будет достигнуто соглашение или принято судебное решение о выкупе жилья, собственники могут владеть, пользоваться и распоряжаться своими квартирами по своему усмотрению, производить необходимый ремонт (можно отремонтировать вышедшее из строя сантехническое оборудование или электропроводку, стоимость ремонта будет включена в выкупную цену).

- Наконец, еще один минус — как собственник недвижимости вы должны платить на нее налог. На данный момент ставки налога устанавливаются в процентах от инвентаризационной стоимости жилья (указана в техническом паспорте на жилое помещение). Действует специальная сетка для расчета налога: если стоимость жилья до 300 тыс. руб., то ставка налога не может превышать 0,1% от инвентаризационной стоимости жилья; от 300 до 500 тыс. руб. — 0,1 до 0,3%; свыше 500 тыс. руб. — от 0,3 до 2%. То есть на сегодняшний день налог на имущество (квартиру или комнату) относительно небольшой, платится один раз в год. Но, вполне возможно, что уже в ближайшие годы и налоговые ставки, и базу, от которой налог рассчитывается, пересмотрят явно не в сторону снижения. Налог будет исчисляться с рыночной стоимости квартиры (методику ее определения еще полностью не разработали, и на первом этапе возможны спорные ситуации), которая может в десятки раз превышать инвентаризаци-

онную стоимость. Соответственно, в десятки раз может увеличиться налог.

Но отказываться от приватизации из-за сверх-больших налогов не стоит — ведь преимуществ все же от ее проведения больше, чем недостатков.

КАКОЕ ЖИЛЬЕ МОЖЕТ УЧАСТВОВАТЬ В ПРИВАТИЗАЦИИ

Как уже говорилось, приватизация — это бесплатная передача в собственность граждан занимаемого ими по договору социального найма жилья. А это значит, что приватизировать можно только определенную категорию квартир и комнат. То есть они должны находиться в собственности:

- государства (Российской Федерации) или ее субъектов (республик, краев, областей, городов федерального значения — Москвы и Санкт-Петербурга);
- муниципальных образований;
- государственных и муниципальных предприятий и учреждений.

Собственно, это большая часть жилых помещений, в которых до 1991 г. проживало почти все население нашей страны.

Часто возникает вопрос — как быть с кооперативными квартирами? Нужно ли их дополнительно приватизировать?

Ситуация

Семья владеет кооперативной квартирой, за которую давно рассчиталась. Сейчас они не могут решить, нужна ли им приватизация.

Дело в том, что кооперативные квартиры принадлежат людям, их купившим. В данном случае формальность заключается в регистрации права собственности и получении свидетельства о собственности. Для этого понадобятся копии паспортов людей, зарегистрированных в квартире, документ о полной выплате пая, заверенный в правлении кооператива. Оформление собственности производится в местном органе регистрации.

Действительно, основная цель приватизации — это передача государственных и муниципальных жилых помещений в частный сектор, в данном случае — в собственность граждан. А кооперативная квартира изначально принадлежит этому сектору, так как была приобретена на средства ее владельцев. Чтобы иметь возможность совершать сделки (продавать, дарить, закладывать квартиру и пр.), требуется регистрация права собственности. С приватизацией эта процедура имеет мало сходств.

Быть объектом приватизации может только та квартира, в которой вы проживаете по договору социального найма. Если вы получили квартиру раньше и у вас на руках есть только ордер на нее, до начала приватизации необходимо будет оформить такой договор.

Жилье должно быть предоставлено для проживания нанимателю бессрочно. То есть в приватиза-

ции не могут участвовать лица, временно зарегистрированные в квартире или комнате.

Есть определенная категория жилых помещений, которые не подлежат приватизации.

Это следующие квартиры и комнаты:

- находящиеся в аварийных домах или признанные аварийными, вследствие чего являющиеся непригодными для проживания (сведения о таком жилье можно получить в органе местного самоуправления);

Ситуация

Семья проживает в коммунальной квартире в старом фонде. По их мнению, дом вполне пригоден для жилья (хотя и требует хорошего ремонта), но уже на протяжении 10 лет по всем документам он считается аварийным, и подлежит расселению. Об этом говорится в формах № 7 и 9. Может ли быть квартира приватизирована? Есть ли выход?

К сожалению, никакой возможности оформить квартиры в частную собственность у жильцов такого дома нет. По закону, помещения, признанные аварийными, приватизации не подлежат. Есть один выход — ждать получения новой квартиры после расселения дома. Но потом бесплатно приватизировать вы ее уже не сможете, поскольку договор социального найма будет заключен после 1 марта 2005 г.

- в отношении которых договор социального найма заключен после 1 марта 2005 года;

Ситуация

Военнослужащий К. Стоял в очереди на получение жилья в Министерстве обороны с 1996 г. В июле 2005 г. ему была предоставлена квартира. Можно ли ее приватизировать?

К сожалению, нет. Во-первых, получена она после «срока Х», то есть 1 марта 2005 г. Это уже делает приватизацию невозможной. Во-вторых, даже если бы квартира была получена на несколько месяцев раньше этого срока, велика была вероятность, что предоставленная квартира находится на балансе Минобороны, то есть ведомственная. А такое жилье можно приватизировать только после передачи ее в муниципальную собственность.

- расположенные в закрытых военных городках;
- относящиеся к специализированному жилищному фонду — в общежитиях, в домах маневренного фонда, в домах, предназначенных для временного приюта; в домах для одиноких престарелых, в домах-интернатах для инвалидов, ветеранов; в домах для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев;
- служебные жилые помещения, предоставленные на время работы в организации или на предприятии.

В последнем случае могут быть исключения. Есть возможность приватизировать служебное жилье сельскохозяйственных предприятий, а также жилые помещения стационарных учреждений социальной защиты населения (больниц, фельдшерских пунктов), находящиеся в сельской местности.

Очень многое зависит от государственного органа власти или органа власти местного самоуправления, руководителей предприятий и учреждений, в ведении которых находятся служебные жилые помещения. Они не обязаны, но имеют право решить вопрос о приватизации служебных жилых помещений по заявлению граждан, занимающих данные жилые помещения. Например, такой вариант возможен в Санкт-Петербурге при условии, что человек проработал на предприятии, предоставившем служебное жилое помещение, не менее 10 лет или прожил в этом помещении не менее 10 лет (распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 25 мая 1994 г. № 539-р «О приватизации жилищного фонда Санкт-Петербурга»).

Если вы не знаете, кому принадлежит ваша квартира, в чьей собственности она находится, достаточно взять справку о регистрации (форма № 9) и характеристику занимаемого жилого помещения (форма № 7) — в них обязательно указывается собственник жилого помещения. Эта же информация содержится в ордере на квартиру.

Следует помнить, что агентства и бюро приватизации оформляют квартиры в собственность проживающих в них граждан только в тех случаях, когда жилье находится на балансе города (муниципалитета). Оформлением ведомственных квартир и комнат в собственность занимаются предприятия-владельцы данного жилья.

ОСОБЕННОСТИ ПРИВАТИЗАЦИИ КВАРТИР С ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ

Согласно Жилищному кодексу РФ с поправками, принятыми летом 2006 г., граждане вправе приватизировать свои квартиры до 1 марта 2010 г. Новая дата стала настоящим спасением для людей, проживающих в квартирах, в которых сделана перепланировка, ведь при наличии этого факта сроки приватизации могут очень затянуться.

Закон строг — если в помещении были сделаны перепланировка или переоборудование, они должны быть оформлены, иначе приватизацию проводить нельзя. Перепланировка является законной только при наличии соответствующего разрешения. Для этого нужно собрать определенный пакет документов:

- правоустанавливающие документы на жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные нотариально копии);
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление документов наниматель);
- копии плана помещений и одобрения бюро технической инвентаризации (БТИ) должны быть получены из органов технической инвентаризации в течение одного года после подачи заявки;
- проект переустройства жилого помещения;
- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства, если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Кроме того, после окончания перепланировки объект необходимо сдать в установленном законом порядке. Завершенные работы принимает специальная приемочная комиссия, в которую входят (с несущественными особенностями в разных регионах) представитель жилищной инспекции, территориального органа исполнительной власти, управляющего жилым домом, разработчика (автора) проекта, исполнителя (производителя) работ.

Приемочная комиссия удостоверяет факт выполнения переустройства в соответствии с разрешительной и проектной документацией и оформляет соответствующий акт. Орган, который проводил согласование, обязан направить эту бумагу в организацию по учету объектов недвижимости (БТИ). Как перепланировка, так и переоборудование требуют внесения изменений в технический паспорт.

Если при оформлении документов, то есть при получении технического паспорта (а для этого в квартиру должен прийти представитель БТИ) обнаруживается несанкционированная перепланировка или переоборудование, приватизация будет запрещена. Ею снова можно заняться только после того, как наниматель узаконит переоборудование или перепланировку.

Разрешение не требуется оформлять при проведении следующих работ:

- ремонте помещений;
- установке или разборке встроенной мебели, шкафов, антресолей;
- замене (без перестановки!) инженерного оборудования аналогичными по параметрам и техническому устройству.

Кроме того, нарушителей установленного порядка действий при переустройстве ждет административный штраф, уплата которого не освобождает от обязанности приведения жилья в прежнее состояние. Порядок и срок проведения этой работы устанавливает орган, осуществляющий согласование перепланировок.

Если в указанный срок помещение не станет таким, какое оно было до перепланировки, то суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять решение о расторжении договора социального найма с возложением на нанимателя обязанности по приведению жилья в прежнее состояние.

Можно узаконить произведенную перепланировку, если она не нарушает прав и законных интересов граждан или не создает угрозы их жизни или здоровью, и сохранить ее на основании судебного решения. В этом случае жильцы, осуществившие переустройство, обязаны оформить и зарегистрировать его в соответствии с требованиями закона.

ВИДЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИВАТИЗИРОВАННОЕ ЖИЛЬЕ

После того как вы выяснили, что ваша квартира или комната могут быть без проблем приватизированы, необходимо решить, кто станет ее собственником. Здесь есть два варианта (речь идет об отдельной квартире).

- Оформить квартиру в общую долевую собственность. При этом собственниками станут все или несколько людей, проживающих в квартире. В этом случае необходимо определить размер доли каждого

члена семьи, участвующего в приватизации. Доли могут быть как равными, так и соразмерными площади занимаемых жилых помещений, или установлены любым другим способом. Необходимо достичь согласия между всеми, иначе потом перераспределить доли можно будет только через договоры купли—продажи, дарения, завешания. Порядок определения размеров долей указывается в заявлении на приватизацию.

- Оформить квартиру в собственность одного из совместно проживающих граждан, в том числе несовершеннолетнего. Этот вариант может оказаться удобным в нескольких случаях. Например, престарелые родители могут отказаться от приватизации в пользу детей, чтобы потом у тех не возникало проблем с наследством.

Ситуация

В квартире прописаны дочь и отец. У отца есть еще одна дочь от первого брака, зарегистрированная по другому адресу. Он хочет провести приватизацию так, чтобы в случае его смерти старшая дочь не могла претендовать на данное жилье. Как можно поступить в этой ситуации?

Оптимальное решение, если отношения между отцом и младшей дочерью хорошие, оформить приватизацию только на нее. В этом случае она будет являться единственной собственницей квартиры, и в дальнейшем никто из родственников отца не сможет претендовать на его долю. Ему надо написать отказ от приватизации.

Квартиру оформляют на несовершеннолетнего ребенка в случаях, когда другие взрослые родственники уже использовали свое право на бесплатную приватизацию.

Рассмотрим приватизацию коммунальных квартир, которых в нашей стране, особенно в крупных городах, сохранилось еще немало. В этом случае квартира может быть передана только в *общую долевую собственность*. То есть, приватизируя комнату в коммунальной квартире, вы получаете также долю в праве общей собственности на квартиру. Она определяется исходя из отношения площади занимаемой вами комнаты к жилой площади всей коммунальной квартиры. Так же определяется и доля в праве общей собственности на места общего пользования — кухню, коридор, ванную и туалетную комнаты, кладовые.

В заявлении на приватизацию долю собственности выражают дробью. Ее знаменателем будет жилая площадь всей квартиры, округленная до целых квадратных метров, числителем — площадь комнаты (округляется до целых квадратных метров), приходящаяся на каждого члена семьи в пределах занимаемой данной семьей жилой площади.

При округлении значений жилой площади необходимо следовать правилу: *сумма округленных значений площадей комнат должна соответствовать округленному значению жилой площади всей квартиры*. Последняя цифра содержится в характеристике жилого помещения (форма № 7), справке о регистрации по месту жительства (форма № 9) и в договоре передачи жилья.

Например, если в вашей коммунальной квартире три комнаты площадью 13,6, 16,45 и 20,72 м², а общая площадь квартиры, соответственно, 50,77 м², округленные значения будут выглядеть так: комнаты — 14, 16 и 21 м², общая площадь — 51 м².

Владельцы комнат получают доли: 14/51, 16/51, 21/51. Как они разделят эти доли между собой — их решение. Семья из двух человек в первой комнате может указать в заявлении на приватизацию такое соотношение долей: 7/51 и 7/51, одному человеку во второй комнате достанется вся доля в 16/51, а четыре человека в третьей комнате могут выбрать вариант: 5/51, 5/51, 5/51, 6/51.

Нужно учитывать, что при продаже приватизированной коммунальной квартиры доли ее собственников будут учитываться при распределении вырученных денег.

УЧАСТНИКИ ПРИВАТИЗАЦИИ

Как уже было сказано, приватизировать можно только квартиры и комнаты, занимаемые жильцами по договору социального найма. В соответствии с этим договором, у каждой жилой площади есть ответственный наниматель. Как правило, это человек, на имя которого был выписан ордер. Только ответственный наниматель и члены его семьи могут принять участие в приватизации занимаемой жилплощади.

Согласно ст. 69 Жилищного кодекса РФ к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним:

- супруг;
- дети;
- родители;
- внуки;
- другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы (находящиеся на полном содержании нанимателя) при условии, что они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство;
- в исключительных случаях — иные лица, при условии, что они признаны судом членами семьи нанимателя жилого помещения.

Следует помнить, что граждане, зарегистрированные в данной квартире и являющиеся членами семьи нанимателя, временно отсутствующие по какой-либо причине, имеют право на бесплатную приватизацию жилья независимо от времени отсутствия. При этом они должны предоставить документ о причинах временного отсутствия.

Если они отказываются от участия в приватизации, то заявить о своем решении должны лично или представить нотариально удостоверенное заявление о согласии на приватизацию и о своем отказе от участия в ней.

Ситуация

К. А., молодой человек, проживает три последних года за рубежом. У него есть постоянная регистрация в Санкт-Петербурге. В квартире кроме него проживают родители и сестра, и сейчас вся семья решила привати-

зировать жилье в долевую собственность. Приехать на родину у К. А. в ближайший год возможности нет. Как поступить в этой ситуации?

Если К. А. не хочет участвовать в приватизации, ему нужно написать заявление об отказе, подписать и заверить в посольстве или консульстве. На заявлении должны быть указаны паспортные данные, адрес квартиры, которая приватизируется, и лица, в пользу которых совершается отказ (все остальные участвующие в приватизации). Кроме того, понадобится предъявить внутренний паспорт (оригинал). Если же он желает получить долю в приватизированной квартире, необходимо написать доверенность на одного из родственников, заверенную в консульстве, и прислать оригинал российского паспорта.

То же самое касается приватизации коммунальных квартир — заявить о своем согласии на нее или отказе от приватизации должны все жильцы квартиры, в том числе и временно отсутствующие.

Ситуация

В коммунальной квартире проживает несколько семей. Все согласны на приватизацию квартиры. Один из соседей, занимающий комнату по договору социального найма, в данный момент находится в тюрьме, срок заключения заканчивается через полгода. Есть ли возможность оформить приватизацию без его присутствия?

Если сосед не возражает против приватизации и хочет в ней участвовать, остальным соседям потребуется доверенность от него, заверенная начальником тюрьмы.

Как уже стало понятно, не все люди, проживающие в квартире или комнате, могут стать участниками приватизации. Таковыми не могут быть:

- члены семьи нанимателя, утратившие свое право на приватизацию (уже однажды участвовавшие в ней);

Ситуация

В трехкомнатной квартире прописано 4 человека, один из которых — ребенок 7 лет. Причем у этого ребенка уже есть доля в другой квартире. Может ли он еще раз участвовать в приватизации?

Если другая квартира покупалась на имя ребенка в долевую собственность, либо была получена по договору дарения или по наследству, то никаких проблем не возникнет. Если же какое-то время назад ребенок уже участвовал в приватизации, то теперь до достижения 18 лет он больше не сможет приватизировать жилье. А поскольку этого возраста он достигнет только через 9 лет, то даже с учетом того, что сроки приватизации продлены, шансов на участие в ней у него нет.

- члены семьи нанимателя, проживающие в данной квартире, но не зарегистрированные в ней;

Ситуация

Муж и жена живут в одной квартире, но прописан в ней только муж. Могут ли супруги приватизировать квартиру в совместную собственность?

Нет. По закону, участвовать в приватизации имеют право только люди, зарегистрированные в данной квартире. Так что жилье будет приватизировано только на мужа, причем жена не сможет в случае развода претендовать на раздел этого имущества (приватизация — сделка безвозмездная, поэтому квартира, полученная при ней, не считается совместной собственностью).

- поднаиматели, то есть лица, занимающие жилое помещение на основании заключённого с нанимателем (а не государством, местным самоуправлением или предприятием) договора найма;
- временные жильцы, проживающие в квартире (комнате) безвозмездно не более 6 месяцев.

УЧАСТИЕ ДЕТЕЙ В ПРИВАТИЗАЦИИ

Те, кто занимался сделками с недвижимостью, куплей или продажей, знает, что один из самых щепетильных моментов — соблюдение прав детей. Закон в этом отношении строг, и при приватизации жилья нужно обязательно учитывать все нюансы, связанные с несовершеннолетними.

По закону к несовершеннолетним относятся граждане РФ, которые не достигли 18 лет, то есть

еще не обладающие полной дееспособностью (способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их).

Гражданский кодекс РФ подразделяет детей на две категории: *малолетние* (до 14 лет) и *несовершеннолетние* (от 14 до 18 лет). Для каждого из этих возрастных периодов характерен разный объем дееспособности. Так, интересы малолетних детей представляют родители, если их нет — усыновители или опекуны.

Ситуация

В квартире прописаны 8 человек (родители, дочь с ребенком 14 лет, сын с женой и двумя детьми возрастом 1 и 4 года). Семья желает провести приватизацию только на родителей. Возможен ли такой вариант?

Категорически нет! Дети до 18 лет не могут отказаться от участия в приватизации, значит, они будут сособственниками квартиры в любом случае. А старшие члены семьи (дочь, сын и невестка) вправе отказаться от участия в приватизации.

Дети старше 14 лет могут самостоятельно совершать ряд сделок, но чаще всего сделки совершаются все же с согласия родителей либо усыновителей (попечителей).

В некоторых случаях ребенок становится полностью дееспособным до достижения 18 лет. Так, например, если он вступает в брак до этого возраста, он считается полностью дееспособным со времени

регистрации брака, причем остается таковым и в случае расторжения брака.

Дети, достигшие 16 лет, могут быть объявлены полностью дееспособными, если они работают по трудовому договору или занимаются предпринимательской деятельностью (юридически это называется эмансипацией). Решение об этом принимается органом опеки и попечительства при согласии обоих родителей или законных представителей либо по решению суда, если родители или опекуны такого согласия не дают, а ребенок хочет, чтобы его признали полностью дееспособным и имеет для этого все основания.

Приватизировать квартиру или комнату можно, если на это есть согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи. Но дети до 18 лет в обязательном порядке включаются в договор о приватизации, если они прописаны в квартире или комнате, независимо от того, проживают они в ней или отдельно. Когда в семье есть несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, нужно их согласие на включение в договор о приватизации.

Дело в том, что сначала Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» не содержал этой нормы, и это грубо нарушало права несовершеннолетних. В ст. 7 упомянутого закона о приватизации говорилось, что передача жилья в собственность оформляется договором, нотариального удостоверения которого не требуется, и не было указано, какие лица должны включаться в число собственников. С 16 августа 1994 г. вступили в силу изменения в закон, которые защитили права детей.

Жилые помещения, в которых проживают исключительно дети *в возрасте до 14 лет*, передают-

ся им в собственность по заявлению родителей, усыновителей, опекунов с предварительного согласия органов опеки и попечительства либо по инициативе этих органов.

Квартиры, где проживают исключительно несовершеннолетние *в возрасте от 14 до 18 лет*, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей, усыновителей, попечителей и органов опеки и попечительства.

Когда родители умерли, а в квартире остались проживать исключительно дети, по заявлению органов опеки и попечительства или других законных представителей в течение трех месяцев оформляется договор передачи этого помещения в собственность детей. Если ребенку уже исполнилось 14 лет, то он будет оформлять договор самостоятельно, но с разрешения органов опеки и попечительства или других законных представителей.

Как уже говорилось, исключение в общем правиле «приватизация разрешена один раз» сделано только для несовершеннолетних. Дети, ставшие собственниками занимаемого жилья в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения после достижения ими совершеннолетия. То есть, когда человеку исполнится 18 лет, он может один раз приватизировать жилье независимо от того, принимал ли он участие (например с родителями) в приватизации квартиры до 18 лет.

Поскольку в 1992—1994 гг. дети в состав собственников квартиры не включались, покупателям квартир, приватизированных в этот период, следует быть очень осторожными. В случаях, когда на мо-

мент приватизации в квартире проживали несовершеннолетние и они не были включены в число собственников, сделка может быть оспорена в суде. При рассмотрении споров, касающихся приватизации, проведенной с нарушением прав несовершеннолетних, суды, как правило, признают такие сделки недействительными.

Ситуация

В 1991 г. квартира была приватизирована только на родителей, которые не включили в приватизацию своих двух несовершеннолетних детей. Могут ли дети теперь, по достижении 18 лет, потребовать переприватизации квартиры на всех?

Дело в том, что родители в 1991 г. и не могли бы сделать по-другому. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», принятый в 1991 г., в первой редакции не содержал статьи об обязательном участии детей. Изменения были внесены только в 1998 г. Сейчас дети могут потребовать признать состоявшуюся приватизацию недействительной через суд и заново приватизировать квартиру, только при условии, что они в ней прописаны.

Рекомендуется проверить, были ли при приватизации включены в число собственников несовершеннолетние дети, проживающие совместно с собственниками помещения на момент приватизации. Если этого не было сделано, следует выяснить, есть ли предварительное разрешение органов опеки и попе-

чительства на отказ указанных лиц от приватизации. Это одна из причин, по которой квартиры нужно покупать через агентства недвижимости, обеспечивающие юридическую проверку «чистоты» квартиры.

В тех случаях, когда вы приобретаете квартиру, приватизированную после августа 1994 г., проследите, чтобы в число собственников были включены несовершеннолетние дети, проживающие отдельно от нанимателя, но имеющие право пользования помещением (прописанные или выписанные, но обладающие правом вернуться: находящиеся в специальных лечебных учреждениях, на учебе, с родителями в иностранных (заграничных) командировках и т. п.).

Приватизация, при которой в число собственников не были включены несовершеннолетние и нет предварительного разрешения органов опеки и попечительства на отказ, признается недействительной, поскольку не соответствует требованиям закона. При этом иск о применении последствий недействительности сделки может быть предъявлен в течение десяти лет!

Процедура приватизации

ОФОРМЛЕНИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ: САМОСТОЯТЕЛЬНО ИЛИ ЧЕРЕЗ ПОСРЕДНИКОВ

Приватизация — достаточно хлопотный процесс, который потребует от вас сил и времени, прежде всего по сбору всех необходимых документов (о том, какие документы потребуются, читайте в следующей главе). Вам придется отпрашиваться на работе, поскольку время приема в различных муниципальных органах, как правило, совпадает с рабочим временем в прочих организациях и на предприятиях. А, вероятно, даже необходимо будет взять отпуск, чтобы сделать все приготовления тщательным образом.

Один из вариантов оформления приватизации без непосредственного своего участия на всех этапах этой процедуры — довериться посредникам, юридической фирме или агентству недвижимости. В этом случае компания-посредник берет на себя трудности, предоставляя клиенту конечный результат — Свидетельство о государственной регистрации права собственности, которое и является подтверждением права собственности на квартиру, и договор передачи квартиры в собственность.

Агентства недвижимости обычно предлагают такую услугу, если вы решаете продать свою неприватизированную квартиру, что в принципе невозмож-

но, — для этого ее нужно сначала перевести в собственность. В этом случае компания может предоставить скидку на свои услуги по подготовке документов и дальнейшим мероприятиям, связанным с оформлением квартиры.

Если в планах продажи квартиры нет, но вы хотите просто приватизировать ее, то здесь можно обратиться не только в агентство недвижимости, но и в юридические компании, предоставляющие подобные услуги.

Минус в том, что стоимость услуг в крупных городах может превысить 10—15 тыс. руб. Плюс — вы избавляете себя от необходимости ходить по инстанциям и собирать нужные документы.

Сроки приватизации квартиры самостоятельно или через посредника обычно не сильно отличаются и зависят от загруженности бюро по приватизации и сложности вашего случая, то есть количества справок, которые нужно собрать. В среднем, сбор комплекта документов, необходимых для приватизации квартиры, и подачи его на заключение договора передачи квартиры в собственность осуществляется за 3—5 недель (в простых случаях, когда будущий собственник проживал в данной квартире с 1992 г. и больше нигде не выписывался и не прописывался, срок может быть меньше). Полностью процедура приватизации занимает 2—2,5 или 1—1,5 месяца.

Очень важно доверить ответственный процесс оформления приватизации профессионалам. Выбирайте фирмы, которые уже давно работают на рынке данных услуг (это можно отследить по датам регистрации компании и лицензий на занятия юридической или риэлтерской деятельностью). Лучше

всего воспользоваться рекомендациями друзей и знакомых, которые уже делали приватизацию через какую-то фирму и остались довольны ее услугами.

При обращении в компанию выясните, какие документы потребуются от вас, какова ваша доля участия в сборе документов — если за последние годы вы меняли место жительства много раз, причем не в пределах одного города, справки и выписки из других городов вас могут попросить предоставить самих.

Расчет за оказанную услугу должен производиться двумя платежами — аванс до того, как фирма начала работать, и полная оплата после того, как вы получили на руки договор о передаче жилья в собственность и Свидетельство о его государственной регистрации.

Солидная компания, скорее всего, не станет заниматься сложными случаями, связанными с перепланировкой квартиры или другими фактами, препятствующими нормальной приватизации. Эти проблемы вам нужно будет решить самостоятельно или нанять посредников для урегулирования всех вопросов.

В заключение нужно напомнить, что в обязательном порядке между компанией, оказывающей вам услугу по оформлению приватизации, и вами должен быть заключен договор, в котором обязательно указаны все важные моменты, права и обязанности сторон, обстоятельства, при которых договор может быть расторгнут (образец такого договора приведен в *Приложении 5*). На представителя компании-посредника оформляется доверенность от лица всех граждан, участвующих в приватизации. Он же дол-

жен вам выдать расписку за каждый документ, который вы предоставляете ему для работы с вашим делом,

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПОНАДОБЯТСЯ ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦИИ

Сбор необходимых документов — один из самых сложных, затратных по времени этапов в приватизации квартиры. Вам понадобится перечень документов, которые сложно собрать в короткий срок. При этом нужно учитывать, что многие из них имеют свой срок действия, а значит, действовать придется оперативно.

Документы, удостоверяющие личность всех занимающих приватизируемое жилое помещение (паспорта, свидетельства о рождении для детей до 14 лет). Фотографии в паспортах должны соответствовать возрасту (в новом паспорте 14/20/45 лет). Если фотография просрочена, придется сначала получить новый паспорт. Если вы меняли паспорт после сентября 1991 г. (новый, изменение фамилии, потеря), в том паспортном столе, где была проведена замена, необходимо взять справку о замене паспорта (всех замен, если их несколько). Справку требуют не во всех регионах.

- *Технический паспорт на жилое помещение*, в котором указана точная характеристика приватизируемого жилья. Выдается паспорт БТИ (проектно-инвентаризационным бюро — ПИБ). Для оформления паспорта необходимо оформить заявку на посещение вашего жилого помещения инспектором,

который проведет замер и документально удостоверит, была или не была произведена перепланировка квартиры (комнаты).

- *Справка о регистрации по месту жительства (форма № 9)* — получают в паспортном столе жилищного ремонтно-эксплуатационного государственного (муниципального) предприятия. Действует в течение 30 дней с момента выдачи.

- *Характеристика занимаемого жилого помещения (форма № 7)* — получают там же. Действует в течение 30 дней с момента выдачи.

Обе справки должны обязательно содержать подписи всех должностных лиц и печать паспортной службы.

- *Копия ордера на жилое помещение* — выдается жилищными ремонтно-эксплуатационными предприятиями.

- *Копия финансового лицевого счета* — нужна для коммунальных квартир.

Кроме этого, вам могут потребоваться и другие бумаги.

- *Копия договора найма на жилое помещение*, подтверждающая право проживания нанимателя и членов его семьи в данной квартире.

- Тем, у кого после 1 января 1992 г. был перерыв в постоянной регистрации, к заявлению на приватизацию нужно приложить *копию паспорта* (извлечение в части, касающейся регистрации по месту жительства) и/или иное документальное подтверждение отсутствия регистрации за данный период с письменным пояснением причин.

- В некоторых регионах, например в Москве, в случае перемены места жительства в период с сентября 1991 г. по настоящее время, необходимо предоставить выписки из домовых книг со всех мест проживания (образец такой выписки — см. Приложение 6).

- Если вы жили в области или другом регионе РФ, то необходима справка из этого региона о том, что вы право приватизации не использовали (получить ее можно в БТИ и/или органе юстиции).

- Если кто-то из проживающих в квартире был гражданином другого государства, понадобится справка из ОВИРа о принятии гражданства.

- *Документ о причинах временного отсутствия* для временно отсутствующих (выписанных) граждан. Если временно отсутствующий отказывается от участия в приватизации квартиры, он заявляет о своем решении лично или представляет *нотариально удостоверенное заявление* о согласии на приватизацию и о своем отказе от участия в ней.

Д Нотариально удостоверенная доверенность для доверенных лиц, которая обязательно должна содержать указание на право получить в собственность доверителя бесплатно в порядке приватизации жилое помещение по указанному адресу. В материалах приватизационного дела должен находиться либо подлинник такой доверенности, либо нотариально удостоверенная копия.

- *Разрешение органов опеки и попечительства*, если приватизируется квартира (комната), в которой живут только несовершеннолетние дети. При передаче жилых помещений в собственность исключительно несовершеннолетних в договоре пере-

дачи указывается номер и дата выдачи разрешения органов опеки или подтверждается факт совместного проживания с ними родителей (усыновителей, опекунов, попечителей).

Помимо этого местные власти могут вводить дополнительные требования к документам, осложняющие процедуру приватизации, но предохраняющие от мошенничества на рынке недвижимости. Если вы жили в период с 1 января 1992 г. не в одном городе, вам могут понадобиться следующие документы.

- *Справка о регистрации по месту жительства (форма № 9) из всех мест проживания после этой даты.*

Ситуация

В квартире (г. Москва) с 1998 г. прописаны мать и сын. Но до этого, в 1993-98 гг., сын был прописан по месту службы в Магаданской обл. Воинская часть, в которой он служил, расформирована, на письменные запросы ответов не приходит, а ехать туда, чтобы получить необходимые справки, возможности нет. Мать согласна отказаться от приватизации в пользу сына. Как поступить в этом случае?

Поскольку для приватизации в этом случае нужны документы, подтверждающие регистрацию в период с 1993 по 1998 гг. вне пределов г. Москвы и получить их трудно, можно предложить более простой способ. Приватизация оформля-

ется на мать, а сын пишет отказ (в этом случае никаких справок со старого места жительства не требуется). После того как приватизация будет проведена, мать может по договору купли-продажи или дарения оформить квартиру на сына.

- *Справка* о том, что ранее занимаемые жилые помещения вами не были приватизированы.
- В некоторых городах для приватизации квартиры или комнаты в домах — памятниках архитектуры, потребуется *справка из государственного органа*, контролирующего использование памятников культуры и истории.

Как стало ясно из приведенного перечня, основные проблемы при приватизации возникают, если будущий собственник с момента начала приватизации (январь 1992 г.) был прописан в других городах и если в квартире сделана перепланировка.

Если в квартире сделана перепланировка, возможно, проще будет вернуть все в изначальное состояние, собрать документы, приватизировать квартиру, а потом при желании снова переделать все на свой вкус.

КАК ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ НА ПРИВАТИЗАЦИЮ

Следующий этап после сбора документов — обращение с ними в *агентство по приватизации*, где необходимо по установленной форме составить

заявление на приватизацию жилого помещения (в *Приложении 7* вы можете ознакомиться с примерным образцом такого заявления).

Заявление должно быть подписано всеми проживающими в данной квартире или комнате с членами семьи в возрасте от 14 лет и старше (включая и тех, кто отказался от участия в приватизации) или их доверенными лицами.

В случае необходимости указывается, кто из членов семьи выразил согласие стать собственником жилого помещения и кто отказался от своего права получить жилое помещение в собственность. Образец заявления об отказе от приватизации вы найдете в *Приложении 8*.

При подписании и подаче заявления необходимо личное присутствие всех граждан от 14 лет и старше, проживающих в данном жилом помещении. Если кто-то из них явиться не может, его интересы представляет доверенное лицо (доверенность заверяется нотариально!). При подписании заявления указываются реквизиты доверенности и данные паспорта (в том числе детей от 14 до 18 лет).

Подписанное жильцами заявление на приватизацию регистрируется в Книге учета заявлений граждан на приватизацию жилых помещений, на руки им выдается документ, подтверждающий подачу заявления и необходимых документов. В нем также указывается, где и когда можно подписать договор на приватизацию жилья.

Как уже отмечалось, сама приватизация бесплатная, но ее оформление требует денежных затрат. Тарифы по оплате услуг устанавливаются местной администрацией.

Практика показывает, что все документы оформляются в двухмесячный срок. Но если вам необходима срочная приватизация, за дополнительную плату ее можно ускорить. Это бывает нужно, если вы хотите срочно перевести свою квартиру в собственность с целью ее продажи.

В случаях, если квартира не подлежит приватизации или не соблюдены иные условия для приватизации, вам может быть отказано.

Если вы считаете, что отказ несправедливый, нужно решать вопрос через суд. Лучше воспользоваться услугами адвоката, так как очень многое зависит от правильного оформления документов.

ДОГОВОР ПРИВАТИЗАЦИИ

После того как вы сдали все необходимые документы и подписали заявление на приватизацию, вам остается ждать готовности документов. Напомним, это: договор приватизации (его образец, а также особые условия договора, представлены в *Приложениях 9 и 10*) и Свидетельство о государственной регистрации.

Договор готовит агентство (бюро) по приватизации. Договор приватизации жилья заключается в письменной форме и не нуждается в нотариальном заверении, соответственно, вам не придется платить государственную пошлину.

Когда договор готов, все участники приватизации приходят в агентство с паспортами и подписывают договор. После этого агентство представляет договор на подпись уполномоченному лицу

государственного органа местного самоуправления или предприятия (если квартира ведомственная).

Следующий этап — агентство представляет все документы, включая подписанный договор, в *Федеральную регистрационную службу*, где регистрируется право собственности на жилое помещение. Оно подтверждается свидетельством о праве собственности на приватизированную квартиру (комнату). При его получении взимается государственная пошлина в размере 500 руб. (по состоянию на 2006 г.).

После получения договора и свидетельства, вы становитесь собственником жилья — квартиры, комнаты или доли в них.

Договор выдается под подпись одного из собственников приватизированного жилья в количестве экземпляров, соответствующем количеству нанимателей. В случае, если квартира передается в общую долевую собственность, то каждому собственнику может быть выдано по экземпляру, если об этом указано непосредственно в заявлении на приватизацию.

Естественно, каждый собственник получает и свое свидетельство о праве собственности на приватизированную квартиру (комнату).

Ситуация

Печальный случай — мать, проживавшая в отдельной квартире, где была зарегистрирована только она, скончалась до завершения передачи жилья в собственность. У нее остались двое детей. Как им поступить?

Смерть заявителя не является препятствием для оформления приватизации при условии, что все необходимые документы были сданы и осталось получить договор и регистрацию недвижимости в собственность. В данном случае выход следующий: получить свидетельство о собственности и договор передачи жилья в частную собственность. После этого детям нужно начать оформлять наследование собственности.

Теперь вы можете совершать со своей собственностью любые сделки, не противоречащие законодательству. И можете себя чувствовать владельцем пусть небольшого, но капитала.

Расприватизация и деприватизация: как отказаться от собственности на жилье

Несмотря на все положительные моменты, связанные с тем, что квартира переходит в частную собственность граждан, может возникнуть необходимость отказаться от этой собственности и снова стать нанимателем муниципального жилья. Например, если требуется улучшение жилищных условий и есть вероятность, что дом расселят. В этом случае наниматель и его семья получают новую квартиру в соответствии с социальными нормами, принятыми для данного региона. Владельцы же приватизированной квартиры получают равноценное по площади жилье. Необходимо учесть: приватизировать новую квартиру, полученную по договору социального найма, вы не сможете, так как потеряли право на приватизацию. Кроме того, как уже говорилось, квартиры, договор социального найма на которые заключен после марта 2005 г., не могут быть приватизированы.

В законодательстве сейчас нет специальных терминов «расприватизация» или «деприватизация», хотя на практике они используются. Между этими понятиями существует разница.

Расприватизация — это признание в судебном порядке договора передачи квартиры недействительным. Этот способ использовался раньше, когда законодательством не была предусмотрена возможность вернуть квартиру в муниципальную собственность без

суда, и сейчас продолжает использоваться в некоторых случаях. Договор приватизации может быть признан недействительным на основании поданного искового заявления и решения суда. Для этого в суде нужно было доказать, что договор приватизации заключен с нарушением действующего гражданского законодательства. Времени эта процедура может занимать очень много.

После признания договора недействительным квартира переходит в государственную или муниципальную собственность, а бывший собственник становится ее нанимателем. Если жилое помещение было после приватизации продано или обменено, все участники совершенных сделок возвращаются в исходное положение.

Иск о признании договора приватизации недействительным могут подать:

- граждане, принявшие участие в приватизации;
- другие заинтересованные лица (например, члены семьи собственников);
- опекуны, попечители несовершеннолетних детей;
- прокурор, а также органы опеки и попечительства в защиту интересов несовершеннолетних или недееспособных;
- органы государственной власти или местной администрации.

Требование о признании приватизации жилья недействительным можно представить в течение трех лет со дня регистрации договора. В случае пропуска срока по уважительной причине суд вправе его продлить.

Деприватизация — принципиально другой способ передачи квартиры в собственность государства или муниципального образования, основанный на принципе *добровольности*. Схема его такова: жилые помещения, передаваемые гражданами городу в собственность в порядке деприватизации, будут предоставляться им в пользование на основании договоров социального найма.

По новому федеральному жилищному законодательству возможность деприватизации жилья ограничена мартом 2010 г.

Возвращаемая в муниципальную собственность квартира должна отвечать нескольким условиям:

- быть единственным местом постоянного проживания человека (семьи);
- быть свободна от каких-либо обязательств, в том числе не иметь долгов по квартплате.

В большинстве случаев далеко не каждый мог рассчитывать на деприватизацию, таким правом обладали до недавнего времени, а точнее до июня 2006 г., только малоимущие граждане. Согласно новому закону, в Жилищном кодексе РФ, ст. 20, слова «Малоимущие граждане» заменены словом «Граждане».

Процедура передачи приватизированного жилья в собственность города тоже связана со сбором необходимых документов. Вам понадобятся:

- оригиналы правоустанавливающих документов (договор передачи, свидетельство);
- документ, подтверждающий отсутствие ограничений и обременении, например, что ваша квар-

тира не заложена в банке как гарантия возврата кредита;

- выписка из домовой книги с момента заселения помещения;
- копия финансового лицевого счета, если передаются комнаты в коммунальной квартире;
- технический паспорт квартиры;
- ксерокопии документов, удостоверяющих личность граждан, которые желают передать в собственность города приватизированное жилое помещение;
- квитанция об оплате регистрационного сбора.

В определенный срок (1—2 месяца) исполнительным органом будет подготовлен договор передачи, который подписывается всеми собственниками. Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

Приложения

Приложение 1

ЗАКОН О ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

4 июля 1991 года № 1541-1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЗАКОН О ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(Вред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федеральных Законов от 11.08.1994 № 26-ФЗ; от 28.03.1998 № 50-ФЗ; от 01.05.1999 № 88-ФЗ; от 15.05.2001 № 54-ФЗ; от 20. 05. 2002 № 55-ФЗ; от 26.11.2002 № 153-ФЗ; с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 № 25-П, Определением Конституционного Суда РФ от 10.12.2002 № 316-0.)

Настоящий Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище.

(В ред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Целью Закона является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

(В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Вступление в права собственности на жилище дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем.

(В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Приватизация жилых помещений — бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фондах, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.

(В ред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федеральных Законов от 15.05.2001 № 54-ФЗ, от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 2. Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, ины-

ми нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

(Вред. Закона РФ от 23. 12. 1992 № 4199-1; Федеральных Законов от 11.08.1994 № 26-ФЗ, от 28.03.1998 № 50-ФЗ, от 15.05.2001 № 54-ФЗ, от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей, опекунов) с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

(Часть вторая; введена Федеральным Законом от 11.08.1994 № 26-ФЗ; в ред. Федерального Закона от 28.03.1998 № 50-ФЗ.)

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при не-

обходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

(Часть третья в ред. Федерального Закона от 28.03.1998 № 50-ФЗ.)

Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств местных бюджетов.

(Часть четвертая, введена Федеральным Законом от 11.08.1994 № 26-ФЗ.)

Статья 3. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду, внаем эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

(В ред. Федеральных Законов от 11.08.1994 № 26-ФЗ, от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

(Часть вторая, введена Федеральным Законом от 11.08.1994 № 26-ФЗ.)

Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), ад-

министрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении Сберегательного банка Российской Федерации.

(Часть третья, введена Федеральным Законом от 11.08.1994 № 26-ФЗ; в ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

(В ред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федерального Закона от 11.08.1994 № 26-ФЗ.)

Собственнику приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

(Часть пятая, введена Федеральным Законом от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц.

(В ред. Федерального Закона от 11.08.1994 № 26-ФЗ.)

Доля собственника приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире пропорциональна доле площади принадлежащего ему жилого помещения в коммунальной квартире, если соглашением всех собственников приватизированных жилых помещений в коммунальной квартире не установлено иное.

(Часть седьмая, введена Федеральным Законом от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Доля каждого собственника приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире в праве соб-

ственности на общее имущество в коммунальной квартире следует судьбе права собственности на жилое помещение в коммунальной квартире, принадлежащее этому собственнику.

(Часть восьмая, введена Федеральным Законом от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 3.1. В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 года, определяются доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе доля умершего. При этом указанные доли в праве общей собственности на данное жилое помещение признаются равными.

Правила настоящей статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности федеральными законами не установлено иное.

(Статья 3.1, введена Федеральным Законом от 26.11.2002 № 153-ФЗ.)

Положение статьи 4, запрещающее приватизацию находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения в той мере, в какой оно распространяется на жилищный фонд, находящийся вне территорий соответствующих учреждений социальной защиты населения, — как аналогичное положениям, ранее признанным Конституционным Судом РФ не соответствующими Конституции РФ, не может применяться судами, другими органами и должностными лицами (Определение Конституционного Суда РФ от 10.12.2002 № 316-0).

Об отказе в принятии к рассмотрению запроса о проверке конституционности статьи 4 см. определения Конституционного Суда РФ от 02.11.2000, от 05.11.2003 № 350-0.

Статья 4. Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служеб-

ные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

(Вред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федеральных Законов от 01.05.1999 № 88-ФЗ, от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

(Вред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федеральных Законов от 01.05.1999 № 88-ФЗ, от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 5. — Исключена. — Федеральный Закон от 20.05.2002 № 55-ФЗ.

Статья 6. Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Статья 6. — В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.

Статья 7. Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами

местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

(Вред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

(Часть вторая, введена Федеральным Законом от 11.08.1994 № 26-ФЗ.)

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

(В ред. Федеральных Законов от 15.05.2001 № 54-ФЗ, от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 8. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

(В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Должностные лица, виновные в нарушении требований части первой настоящей статьи, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.

(В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 9. Для инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов с детства, ветеранов войны, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется порядок предоставления жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде на условиях договора социального найма.

(В ред. Федерального Закона от 20. 05. 2002 № 55-ФЗ.)

Законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации право на получение жилых помещений в порядке, указанном в части первой настоящей статьи, может быть предоставлено и другим категориям граждан.

(В ред. Закона РФ от 23. 12. 1992 № 4199-1; Федерального Закона от 20. 05. 2002 № 55-ФЗ.)

Статья 9.1. Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 9.1 введена Федеральным Законом от 20.05.2002 № 55-ФЗ.

Статья 10. В период перехода к рыночным отношениям для граждан, нуждающихся в улучшении жилищ-

ных условий, сохраняется действующий порядок постановления на учет и обеспечения жилыми помещениями.

Раздел II. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И УСЛОВИЯ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

(В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

По вопросу, касающемуся бесплатной приватизации жилья гражданами, занимающими жилые помещения по договору найма или аренды, см. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8.

Статья 11. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

(В ред. Федерального Закона от 20. 05. 2002 № 55-ФЗ.)

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

(Часть вторая, введена Федеральным Законом от 11.08.1994 № 26-ФЗ.)

Статья 12. Утратила силу. - Закон РФ от 23.12.1992 № 4199-1.

Статья 13. Утратила силу. — Закон РФ от 23.12.1992 № 4199-1.

Статья 14. Утратила силу. — Закон РФ от 23.12.1992 № 4199-1.

Статья 15. Утратила силу. — Закон РФ от 23.12.1992 № 4199-1.

Статья 16. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

(Вред. Закона РФ от 23. 12. 1992 № 4199-1; Федерального Закона от 20. 05. 2002 № 55-ФЗ.)

Статья 17. Органы государственной власти или органы местного самоуправления, предприятия, учреждения вправе выкупать у граждан с их согласия жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, с целью более рационального их перераспределения.

(В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

О применении судами законодательства о праве граждан на бесплатную приватизацию жилья, находящегося в ведомственном жилищном фонде, см. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8.

Статья 18. При переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

(В ред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 19. Утратила силу. - Закон РФ от 23.12.1992 № 4199-1.

Статья 20. Утратила силу. - Закон РФ от 23.12.1992 № 4199-1.

Раздел III. ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ПРИВАТИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

(В ред. Федерального Закона от 20. 05. 2002 № 55-ФЗ.)

Статья 21. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. В этих целях собственники могут образовывать товарищества и иные объединения.

(В ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 22. За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями).

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

Собственники приватизированных жилых помещений в коммунальных квартирах оплачивают на равных условиях с нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом мест общего пользования коммунальных квартир и общего имущества в многоквартирном жилом доме.

(Часть третья, введена Федеральным Законом от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 23. Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организации для обслужива-

ния этих помещений (государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы и иные хозяйствующие субъекты независимо от организационно-правовых форм).

(Статья 23 в ред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 24. Обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляется жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями или их правопреемниками, обслуживающими этот дом до начала приватизации, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.

(Вред. Закона РФ от 23. 12. 1992 № 4199-1; Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Собственники жилых помещений участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

(Вред. Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1.)

Статья 25. Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилищного фонда осуществляют органы местного самоуправления и органы государственной жилищной инспекции.

(Вред. Федерального Закона от 20.05.2002 № 55-ФЗ.)

Статья 26. Нарушение правил эксплуатации приватизированных жилых помещений, инженерного оборудования, коммуникаций и придомовой территории влечет ответственность в установленном порядке.

Председатель Верховного Совета РСФСР

Б. ЕЛЬЦИН

Москва, Дом Советов РСФСР

4 июля 1991 года

№ 1541-1

Приложение 2

ЗАКОНЫ И ПОСТАНОВЛЕНИЯ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ПРОЦЕСС ПРИВАТИЗАЦИИ, А ТАКЖЕ ОСОБЕННОСТИ ВЛАДЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

- Закон № 1541-1 от 04. 07. 91 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона РФ от 23.12.1992 № 4199-1; Федеральных Законов от 11.08.1994 № 26-ФЗ; от 28.03.1998 № 50-ФЗ; от 01.05.1999 № 88-ФЗ; от 15.05.2001 № 54-ФЗ; от 20.05.2002 № 55-ФЗ; от 26.11.2002 № 153-ФЗ, с изменениями, внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 № 25-П, Определением Конституционного Суда РФ от 10.12.2002 № 316-0);

- Решение Комитета Российской Федерации по муниципальному хозяйству №4 от 18. 11. 93 «Об утверждении примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

- Федеральный Закон № 122-ФЗ от 21.07.97 «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- Федеральный Закон № 122-ФЗ от 22.08.04 «Об оформлении договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние»;

- Федеральный Закон № 189-ФЗ, дополнен с 01.03.05 «О жилых помещениях, не подлежащих приватизации»;

- жилищный кодекс РФ:

Раздел II, Глава 5, Ст. 30 «О правах и обязанностях собственника жилого помещения»;

Ст. 31 «Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником»;

Глава 6, Ст. 39 «О содержании общего имущества в многоквартирном доме»;

Ст. 41—43 «О праве собственности в квартирах коммунального заселения»;

Раздел III, Глава 7 «О жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма»;

Глава 8 «Социальный наем жилого помещения»;

Раздел IV «Специализированный жилищный фонд»;

- Гражданский Кодекс РФ (Ст. 246, 250, 253);
- Семейный Кодекс РФ (Ст. 38);
- Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (Ст. 75).

Приложение 3

ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*Утверждено решением коллегии
Комитета Российской Федерации
по муниципальному хозяйству*

18 ноября 1993 г. №4

ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Настоящее Примерное положение устанавливает основные правила передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, обслуживания и порядок содержания и ремонта приватизированного

жилья в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

2. Основными принципами приватизации государственного и муниципального жилищного фонда являются:

— добровольность приобретения гражданами жилья в собственность;

— бесплатная передача гражданам занимаемых ими жилых помещений;

— гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения только один раз.

3. Передача гражданам в собственность квартир в домах государственного и муниципального жилищного фонда производится с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, в том числе временно отсутствующих, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется право пользования жилым помещением.

Граждане, забронировавшие занимаемые жилые помещения, осуществляют приватизацию жилья по месту бронирования жилых помещений.

По желанию граждан жилые помещения передаются им в порядке приватизации в общую собственность (совместную или долевую) всех проживающих в них граждан либо в собственность одного или части из них в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением.

При этом за гражданами, не участвующими в приватизации занимаемого жилого помещения и выразившими согласие на приобретение в собственность жилого помещения другими проживающими с ними лицами, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения.

Несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо

бывшими членами семьи, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Отказ от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение может быть осуществлен опекунами и попечителями, в том числе родителями и усыновителями несовершеннолетних, только при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

4. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются этими помещениями по своему усмотрению, вправе: продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать с ними иные сделки, не противоречащие Закону.

Собственники приватизированных жилых помещений являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Продажа одним из участников общей долевой собственности принадлежащей ему доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные собственники откажутся от осуществления права преимущественной ее покупки.

5. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется:

- соответствующим представительным или исполнительным органом власти;
- предприятием, за которым закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения;
- учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд.

6. Переход государственных и муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, на приватизацию жилья.

Это положение не должно применяться, если правопреемники изменивших форму собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений на свои средства построили либо приобрели незаселенное жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации.

7. Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане представляют следующие документы:

- заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя (см. *Приложения 1,2*);

- документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением;

- справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано;

- в случаях, предусмотренных пунктом 3 настоящего Примерного положения, документ органов опеки и попечительства.

8. Не подлежат приватизации:

- жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий к ним приравненных, а также жилые помещения в специализированных домах.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, предприятия, за которыми закрепен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир. Приватизации в этом случае подлежит квартира в целом при волеизъявлении всех нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире с согласия совершеннолетних членов их семей на приватизацию.

9. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и настоящим Примерным положением. При этом за наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

(В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным Законом от 20.05.2002 № 55-ФЗ в статью 16 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1, обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда сохраняется за бывшим наймодателем.)

10. Собственник может передать другому лицу свои правомочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением, использовать его в качестве предмета залога, продавать, дарить, завещать, а также совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения иные действия, не противоречащие закону.

11. Собственник жилого помещения вправе произвести обмен этого жилого помещения на другое, занимаемое по договору найма или аренды. При этом право собственности на это жилое помещение передается нанимателю или арендатору жилого помещения в домах государственного, муниципального или общественного жилищного фонда, а бывший собственник приобретает права и обязанности, вытекающие из договора найма или аренды. Обмен жилых помещений оформляется в установленном порядке.

Собственник жилого помещения может произвести обмен его на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности другому лицу, по договору мены в соответствии с нормами гражданского законодательства.

Мена (обмен) переданного в порядке приватизации в общую собственность граждан жилого помещения воз-

можно только с согласия всех участников общей собственности.

12. Прекращение права собственности, помимо воли собственника, не допускается, за исключением случаев обращения взыскания на это жилое помещение по обязательствам собственника, в случаях и в порядке, предусмотренных законодательными актами, принудительного отчуждения имущества, которое не может принадлежать данному собственнику в силу закона, реквизиции и конфискации, а также в других случаях, прямо предусмотренных законодательством.

13. Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений, если приватизация данного жилого помещения не противоречит Закону. Соблюдение установленного порядка соответствующим органом представительной власти оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан.

14. Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи (см. Приложение 3), заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность, в порядке, установленном соответствующим представительным органом власти. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора в местной администрации.

Если гражданин, подавший заявление о приватизации жилья, умер до оформления договора на передачу жило-

го помещения в его собственность либо до регистрации такого договора, то это обстоятельство, не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследников, если наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано. В случае возникновения спора по поводу наследования жилого помещения вопрос решается в судебном порядке.

15. При переезде в другое жилое помещение и заселении его по договору найма или аренды граждане имеют право на приватизацию этого жилья при условии расторжения договора передачи в собственность в порядке приватизации ранее занимаемого помещения,

16. Пользование земельными участками, на которых размещены приватизированные жилые дома и придомовые территории, осуществляется в порядке и на условиях, установленных нормами земельного законодательства.

17. Владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью производится по согласию всех ее участников. В случае разногласия порядок владения, пользования и распоряжения определяется по иску любого из участников.

Каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

18. Собственники жилых помещений обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории. Несоблюдение собственником этих правил влечет ответственность в установленном порядке.

Собственники жилых помещений, расположенных в домах — памятниках истории и культуры, обязаны также

соблюдать законодательство по охране памятников истории и культуры.

19. Предоставление гражданам посреднических услуг по приватизации жилья может осуществляться специальными агентствами (бюро), действующими на хозрасчетной основе (Типовое положение об агентствах (бюро) утверждено постановлением коллегии Госкомитета РСФСР по жилищно-коммунальному хозяйству 18.10.1991г. № 7).

Гражданин, желающий приобрести в собственность занимаемое жилое помещение, подает заявление в агентство (бюро), которое берет на себя организацию всего процесса приватизации жилья, включая сбор необходимых документов (пункт 7 настоящего Примерного положения).

20. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников.

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

21. Собственники квартир, расположенных в домах государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны участвовать в общих расходах по обслуживанию и ремонту строения, его инженерного оборудования и придомовой территории пропорционально доле занимаемой площади в этом доме, что должно быть предусмотрено договором передачи квартир в собственность.

В переходный период формирования рынка жилья для собственников приватизированных квартир, участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремон-

том всего дома и оплатой коммунальных услуг, сохраняются те же условия оплаты, что и для нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. При этом должен быть учтен порядок перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг, определенный постановлением Совета Министров Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 года № 935.

22. Содержание и ремонт жилого дома в целом осуществляются жилищными ремонтно-эксплуатационными государственными и муниципальными предприятиями, обслуживающими этот дом до начала приватизации квартир, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.

Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая жилищные ремонтно-эксплуатационные предприятия, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

При этом жилищные ремонтно-эксплуатационные предприятия не вправе отказать собственникам приватизированных жилых помещений в содержании и ремонте принадлежащего им жилья.

23. Взаимоотношения между собственниками жилых помещений и предприятиями, осуществляющими работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, основываются на договорных условиях (см. *Приложения 4 и 5*).

24. При объединении собственников жилых помещений могут образовываться товарищества собственников жилых помещений по содержанию и ремонту жилых домов.

Порядок и условия организации товариществ устанавливаются учредительным договором, уставом товарищества и Положением о товариществах собственников жи-

лых помещений в многоквартирных домах по содержанию и ремонту жилых домов (кондоминиумах).

25. В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилья он вправе обратиться в суд.

Приложение 4

ИЗБРАННЫЕ СТАТЬИ ИЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ЗА № 189-ФЗ ОТ 29 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

Статья 1. Ввести в действие Жилищный кодекс Российской Федерации с 1 марта 2005 года.

Статья 6:

1. С 1 марта 2005 г. принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3—6 части 1 статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации давали им право на получение жилых помещений по до-

говорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, с учетом положений настоящей части.

Статья 7. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Статья 8. До внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 9. Действие раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

Статья 12. Часть первую статьи 4 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, № 28, ст. 959; Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 2, ст. 67; Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 18, ст. 2214; 2002, № 21, ст. 1918) предло-

жение *«Не подлежат приватизации жилые помещения...»* дополнить словами *«предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года, а также жилые помещения...»*

Статья 13. Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 14. Жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 г. преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие непреобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. В указанном в настоящей статье случае такие кооперативы освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса.

Статья 15. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального Закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников доле-

вой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

Статья 16:

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

5. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в

общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

7. Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

Статья 19. Действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Статья 20. Малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным

местом постоянного проживания, до 1 января 2007 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Приложение 5

ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ПРИВАТИЗАЦИИ

ДОГОВОР

(Название города) «___» _____ 200__ г.

ООО «Юридическая фирма», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и гражданин (ка) _____, «___» _____ года рождения, проживающий (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Клиент», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем :

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Клиент поручает Исполнителю оказать услуги по приватизации недвижимого имущества, указанного в пункте 2.1., далее по тексту именуемого «Недвижимость».

2. АДРЕС И ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Квартира (адрес)_____. Кол-во комнат____, общая площадь ____ кв. м., жилая площадь ____кв. м.,____этаж.

2.2. Клиент гарантирует, что в Недвижимости отсутствует перепланировка, не согласованная с Бюро Технической Инвентаризации.

2.3. Клиент гарантирует, что права на недвижимость основаны на законных основаниях.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Исполнителя:

3.1.1. Оказать услуги по приватизации недвижимости, а именно:

— подготовить пакет документов, необходимых для приватизации недвижимости;

— сообщать Клиенту по его требованию все сведения о ходе исполнения обязательств по настоящему договору;

— организовать подписание и регистрацию договора передачи недвижимости в соответствующем органе регистрации;

— получить и передать Клиенту (либо иному лицу, указанному Клиентом) зарегистрированный договор передачи квартиры в собственность Клиента и свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество.

3.2. Обязанности Клиента:

3.2.1. Оплатить услуги Исполнителя.

3.2.2. Предоставить Исполнителю необходимые документы для приватизации, в том числе за свой счет выдать доверенности от всех участников приватизации (отказы от участия в приватизации), удостоверенные нотариально на совершение действий, указанных в п. 1.1., на лиц, указанных исполнителем.

3.2.3. Гарантировать оплату коммунальных платежей за 3 месяца, предшествующих дате заключения договора и своевременную оплату коммунальных платежей, начисленных в ходе исполнения договора.

3.2.4. Обеспечить наличие оригиналов паспортов всех совершеннолетних граждан, свидетельств о рождении всех несовершеннолетних граждан, постоянно зарегистрированных по адресу, указанному в п. 2.1., при подаче в уполномоченный орган для проверки собранного комплекта документов для приватизации Недвижимости.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Клиент обязуется уплатить Исполнителю вознаграждение за исполнение поручения в размере: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Оплата осуществляется путем предоплаты в размере _____ рублей. Оставшаяся часть вознаграждения и пошлины оплачиваются Клиентом после получения Свидетельства о государственной регистрации права.

Выполнение Исполнителем обязательств по настоящему Договору оформляется Актом приема—сдачи работ.

4.2. В случае невозможности исполнения, возникшей по вине Клиента, услуги подлежат оплате в размере 50% суммы настоящего Договора и сумм фактически понесенных Исполнителем и документально подтвержденных расходов.

4.3. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из Сторон не отвечает, Клиент возмещает Исполнителю фактически понесенные им и документально подтвержденные расходы, остаток суммы оплаченной Клиентом по Договору возвращается Клиенту.

4.4. Клиент вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им и документально

подтвержденных расходов и фактически выполненных работ, в сумме не более стоимости настоящего Договора.

4.5. Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору, при условии возврата Клиенту 100% суммы настоящего Договора и всех полученных документов, за вычетом фактически понесенных Исполнителем и документально подтвержденных расходов.

4.6. В случае, если выполнение Исполнителем обязательств по договору требует осуществления Исполнителем следующих действий:

- получения архивных копий документов (ордера, договора социального найма, выписок из домовых книг за пределами города, других справок);
- перевода финансово-лицевого счета;
- подачи документов на прохождение межведомственной жилищной комиссии,
- вышеуказанные действия оплачиваются Клиентом по договоренности с Исполнителем. При недостижении соглашения настоящий Договор расторгается в соответствии с п. 4.2.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств по нему, но не более 6 месяцев. Результат исполнения Договора оформляется Актом приема—сдачи работ.

5.2. Срок исполнения договора — не более _____ календарных дней.

5.3. В случае задержки государственными и муниципальными органами принятия, выдачи документов по соглашению сторон действие Договора продлевается на новый срок подписанием сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора, без дополнительной оплаты со стороны Клиента.

5.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Исполнитель гарантирует сохранность принятых документов, а в случае утраты гарантирует восстановление документов в течение 45 дней за свой счет.

6.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказными письмами, а также переданы лично под расписку.

6.3. При заключении настоящего Договора Стороны удостоверяют, что условия взаимных обязательств соответствуют действительной воле сторон и нормативному содержанию используемых понятий, слов и выражений. Название статей и размещение пунктов настоящего Договора не обусловлены толкованием, определяющим содержание взаимных прав и обязанностей сторон по настоящему Договору.

6.4. Во всем остальном, что прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются применимыми нормами законодательства РФ.

6.5. Стороны будут стремиться находить разрешение всех возможных разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора путем переговоров.

6.6. При недостижении согласия в ходе переговоров Сторон споры по настоящему Договору подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством.

7. ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение 6

ОБРАЗЕЦ ФОРМЫ ВЫПИСКА
ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ

Выписка издомовой книги

Жилого помещения _____ по улице _____ д.
_____ кв. _____

Владелец дома _____

Жилая площадь _____ количество комнат _____

№ п./п	Фамилия, имя, отчество	Дата рождения	Отношение к кварти- ро- съемщику

В выписке указаны сведения о всех проживающих и выбывших членах семьи, в т. ч. временно отсутствующих, но сохраняющих право на жилую площадь в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

Сведения о бронировании жилой площади:

(дата, номер охрannого свидетельства)

Выписка действительна в течении _____ дней.

Начальник ЖЭУ _____

Подпись (фамилия полностью)

Паспортист _____

Подпись (фамилия полностью)

« _____ » _____ г.

ОБРАЗЕЦ ФОРМЫ ЗАЯВЛЕНИЯ НА ПРИВАТИЗАЦИЮ

В администрацию _____
(населенного пункта, предприятия, учреждения)

От (Ф. И. О.) _____

Телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

На основании Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» прошу (просим) передать мне (нам) в совместную, долевую собственность¹ занимаемое мной (нами) жилое помещение по договору найма, аренды по адресу: _____

_____ (населенный пункт, улица, номер дома, номер квартиры)

К заявлению прилагается:

1. Документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением.

2. Справка, подтверждающая, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано.

3. В случае отказа от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение — разрешение на это органов опеки и попечительства.

«___» _____ 200___ г.

Подписи будущих собственников: _____

Подписи совершеннолетних членов семьи: _____

Подписи членов семьи _____
удостоверяю: _____

(подпись должностного лица)

М.П. «___» _____ 200___ г.

¹ Ненужное зачеркнуть.

Приложение 8

**ОБРАЗЕЦ ФОРМЫ- ЗАЯВЛЕНИЯ
НА ОТКАЗ ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ**

В администрацию _____

(населенного пункта, предприятия, учреждения)

От (Ф. И. О.) _____

Телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу не включать меня в число участников общей собственности приватизируемого жилого помещения по адресу: _____.

Подпись: _____

Подпись удостоверяю: _____

(подпись должностного лица)

« _____ » _____ 200 _____ г.

М.П.

Приложение 9

**ОБРАЗЕЦ ФОРМЫ ДОГОВОРА
НА ПРИВАТИЗАЦИЮ**

Договор передачи жилого помещения
в собственность граждан

Российская Федерация

Республика, край, область, округ _____

Населенный пункт (город, поселок, село)

(число, месяц, год — прописью)

Приложения

Администрация _____

(населенного пункта, предприятия, учреждения)

в лице _____,

действующего на основании _____,

(устава, положения, доверенности: указать номер и дату выдачи доверенности)

именуемого в дальнейшем «Администрация», с одной стороны, и гражданин (граждане) _____

(фамилия, имя, отчество, а при условии приобретения гражданами квартиры в общую (совместную, долевую) собственность фамилии, имена, отчества)

именуемый в дальнейшем «Гражданин» («Граждане»), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Администрация передала, а Гражданин (Граждане) приобрел (приобрели) квартиру, состоящую из _____ комнат(ы) общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м по адресу _____ в собственность _____

(совместную, долевую, одного лица)

2. Право на приватизацию жилого помещения реализуют Граждане в долях (если собственность долевая):

Ф. И. О. _____

доля _____

Ф. И. О. _____

доля _____

Ф. И. О. _____

доля _____

3. Гражданин приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на квартиру с момента регистрации договора в _____
(наименование органа регистрации)

4. В случае смерти Гражданина все права и обязанности по настоящему Договору переходят к его наследникам на общих основаниях.

5. Споры по договору могут быть вынесены в органы местного самоуправления либо решены в судебном порядке.

Договор может быть расторгнут при волеизъявлении сторон договора (Администрации и Гражданина), а в случае спора — в судебном порядке по иску одной из сторон Договора.

6. Пользование квартирой производится Гражданином применительно к Правилам пользования жилыми помещениями.

7. Гражданин осуществляет за свой счет содержание и ремонт квартиры с соблюдением существующих единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а также обязан участвовать в расходах, связанных с содержанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой площади в этом доме.

8. Особые условия (см. Приложение к договору).

9. Расходы, связанные с оформлением договора, производятся за счет Гражданина.

10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится в делах Администрации, второй выдается Гражданину, третий передается для регистрации в Бюро Технической Инвентаризации.

АДРЕСА СТОРОН

Администрация _____

Гражданин _____

(адрес и паспортные данные)

Подпись Администрации

Подпись Гражданина

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории ознакомлен и обязуюсь их исполнять.

Подпись Гражданина _____

Договор зарегистрирован в _____
(наименование органа регистрации)

« ____ » _____ 200 ____ г. Подпись _____

М.П.

Приложение 10

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ В ДОГОВОРЕ ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМАХ - ПАМЯТНИКАХ АРХИТЕКТУРЫ, ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

1. Данное жилое помещение расположено в доме, являющемся памятником архитектуры (истории, культуры).

2. Гражданин обязуется производить капитальный ремонт занимаемого жилого помещения после согласования с соответствующим органом охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

3. Отчуждение (продажа, дарение и пр.) занимаемого жилого помещения производится с обязательным предварительным уведомлением соответствующего органа охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

4. При продаже жилого помещения, расположенного в доме — памятнике архитектуры, истории, культуры, государство имеет преимущественное право покупки при прочих равных условиях.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРИВАТИЗАЦИИ.....	3
Что такое приватизация жилья.	3
Плюсы приватизации жилья.....	7
Минусы приватизации жилья.....	15
Какое жилье может участвовать в приватизации.....	20
Особенности приватизации квартир с перепланировкой.....	25
Виды собственности на приватизированное жилье.....	27
Участники приватизации.....	30
Участие детей в приватизации.....	34
ПРОЦЕДУРА ПРИВАТИЗАЦИИ.....	40
Оформление приватизации: самостоятельно или через посредников.....	40
Какие документы понадобятся для приватизации.....	43
Как подать заявление на приватизацию.....	48
Договор приватизации.....	49
РАСПРИВАТИЗАЦИЯ И ДЕПРИВАТИЗАЦИЯ: КАК ОТКАЗАТЬСЯ ОТ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ ..	52
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	56
<i>Приложение 1.</i> Закон о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации.....	56
<i>Приложение 2.</i> Законы и постановления, регламентирующие процесс приватизации, а также особенности владения и распоряжения жильем.....	69
<i>Приложение 3.</i> Примерное положение о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации.....	70
<i>Приложение 4.</i> Избранные статьи из Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» за № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года.....	79
<i>Приложение 5.</i> Образец договора на оказание услуг по приватизации.....	84
<i>Приложение 6.</i> Образец формы выписки из домовой книги.....	89
<i>Приложение 7.</i> Образец формы заявления на приватизацию.....	90
<i>Приложение 8.</i> Образец формы заявления на отказ от приватизации.....	91
<i>Приложение 9.</i> Образец формы договора на приватизацию.....	91
<i>Приложение 10.</i> Особые условия в договоре передачи квартиры в собственность граждан при приватизации жилого помещения в домах — памятниках архитектуры, истории и культуры.....	94

Популярное издание

ПРИВАТИЗАЦИЯ С УМОМ КВАРТИР И КОМНАТ

Составитель А.В. Гурин

Ответственный редактор *Т. Альбова*
Художественное оформление: *А. Филиппов*
Компьютерная верстка: *Е. Сальниковой*
Технический редактор *Т. Лаврова*
Корректор *Н. Натарова*

Общероссийский классификатор продукции
ОК-005-93, том 2; 953000 — книги, брошюры

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.007027.06.07 от 20.06.2007 г.

ООО «Издательство АСТ»
170002, Россия, г. Тверь, пр. Чайковского, д. 27/32
Наши электронные адреса:
WWW.AST.RU E-mail: astpub@aha.ru

ООО «Сова»
195112, г. Санкт-Петербург, а/я № 51
E-mail: ooosova@mail.wplus.net

ОАО «Владимирская книжная типография».
600000, г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 7.
Качество печати соответствует качеству предоставленных диапозитивов