



**Приватизация** жилья - это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилого фонда, включая и ведомственный.

**Не подлежат приватизации** жилые помещения:

- в аварийных домах;
- в домах закрытых военных городков;
- в специализированных домах (гостиницы, служебные помещения, общежития предприятий, интернаты для инвалидов, престарелых, ветеранов и др.);
- о в домах производственного назначения, в школах, больницах, на территории пансионатов, домов отдыха, пионерских лагерей, детских дошкольных учреждений;
- о занимаемые гражданами, включенными в списки на получение другого жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий на всю семью и не освободившими жилое помещение;
- о полученные по договорам социального найма после 01.03.2013.

Полностью оплаченные членами ЖСК кооперативные квартиры становятся их собственностью, что приравнивается к процедуре приватизации.

Приватизация жилых помещений в домах, включенных в государственные списки памятников истории и культуры, осуществляется при условии, что архитектурно-художественные элементы интерьера квартир в собственность граждан не передаются.

В домах, требующих капитального ремонта, приватизация допускается с сохранением обязанности наймодателя производить ремонт на общих основаниях.

Участники приватизации: право на бесплатную приватизацию жилых помещений имеют все проживающие в них по договорам социального найма (в том числе и отсутствующие и осужденные) взрослые граждане и несовершеннолетние только один раз. Исключение составляли несовершеннолетние: став собственниками занимаемого жилого помещения в порядке приватизации, они сохраняли право однократной приватизации иного жилья, которое они будут занимать после достижения совершеннолетия.

За несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет сделку приватизации жилья осуществляют родители, усыновители или опекуны. Отказ детей от участия в приватизации жилья возможен только при наличии разрешения органов опеки и попечительства. Дети в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки сами с согласия родителей, усыновителей или попечителей. Если в квартире проживают исключительно одни несовершеннолетние, то приватизация жилья и любые сделки с ним должны осуществляться с предварительного письменного разрешения органов опеки и попечительства.

Интересы отсутствующих дееспособных членов семьи и их несовершеннолетних детей представляют доверенные лица по нотариально удостоверенной доверенности, выданной для совершения действий, связанных с приватизацией указанного в ней жилого помещения.

В случае помещения несовершеннолетнего в детское или иное воспитательное учреждение его администрация, родители или опекуны обязаны в течение шести месяцев оформить договор передачи жилого помещения в его собственность и принять меры по распоряжению жилым помещением в интересах несовершеннолетнего.

Принципы и условия приватизации жилого фонда:

- о добровольность приобретения гражданами жилой площади в собственность;
- о однократность;
- о бесплатность передачи занимаемых гражданами помещений в соответствии с установленным размером и учетом потребительских качеств жилого фонда (до 01.03.2013);
- о владение, пользование и распоряжение приватизированным жильем по своему усмотрению;
- о оплата расходов по обслуживанию и ремонту приватизированного жилья производится собственниками по тем же ставкам, которые установлены для государственного и муниципального жилого фонда;
- о обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляют те же районные инженерные службы (раньше - ДЭЗы и РЭУ), которые обслуживали дома до приватизации.

Граждане, принятые на учет до и после 01.03.2005 для улучшения жилищных условий, имеют теперь право получения квартир по договору социального найма. В соответствии со ст. 49 ЖК РФ по договору социального найма жилые помещения

предоставляются **малоимущим** гражданам и **иным** категориям граждан, признанных законодательством РФ или субъектов РФ нуждающимися в жилых помещениях.

В Москве имеют право на внеочередное получение жилой площади следующие категории граждан.

- 1. Граждане из аварийных, грозящих обвалом домов при их расселении.
- 2. Граждане по решению суда.
- 3. Граждане при неотложном расселении в связи со стихийным бедствием.
- 4. Граждане, уволенные с военной службы.
- 5. Граждане, эвакуированные из зоны отчуждения катастрофы на ЧАЭС.
- 6. Иные граждане в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7. Дети-инвалиды, являющиеся сиротами.
- 8. Дети-сироты.
- 9. Инвалиды вследствие катастрофы на ЧЛЭС.
- 10. Инвалиды войны I группы.
- 11. Прокурорские работники (прокуроры и следователи).
- 12. Родители, дети которых являются ВИЧ-инфицированными.
- 13. Семьи погибших (умерших) ликвидаторов последствий аварии на ЧАЭС.
- 14. Судьи.
- 15. Участковые инспектора милиции.

Право на первоочередное обеспечение жилой площадью имеют следующие граждане.

- 1. Ветераны боевых действий на территории других государств.
- 2. Герои СССР и Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы.
- 3. Граждане, перечисленные в циркуляре № 27.
- 4. Граждане, работавшие в Ленинграде в период блокады и награжденные медалью "За оборону Ленинграда", а также награжденные знаком "Жителю блокадного Ленинграда".
- 5. Граждане, страдающие тяжелыми формами заболеваний.
- 6. Граждане, страдающие активной формой туберкулеза с выделением туберкулезной палочки.
- 7. Граждане, возвратившиеся из мест лишения свободы и утратившие единственное жилое помещение в Москве.
- 8. Долгожители Москвы, проживающие в условиях коммунального заселения.
- 9. Должностные лица таможенных органов.

- 10. Инвалиды ВОВ.
- 11. Инвалиды-колясочники.
- 12. Инвалиды I группы.
- 13. Инвалиды II группы.
- 14. Инвалиды по заболеванию в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 № 378.
- 15. Инвалиды с детства.
- 16. Инвалиды труда I группы.
- 17. Инвалиды труда II группы.
- 18. Медицинские работники.
- 19. Многодетные семьи.
- 20. Необоснованно репрессированные граждане.
- 21. Несовершеннолетние узники концлагерей.
- 22. Одинокие женщины, участвовавшие в ВОВ.
- 23. Одинокие матери.
- 24. Семьи, имеющие детей-инвалидов.
- 25. Семьи лиц, погибших при исполнении государственных обязанностей.
- 26. Семьи погибших или пропавших без вести военнослужащих.
- 27. Семьи при рождении близнецов.
- 28. Семьи умерших участников ВОВ.
- 29. Спасатели профессиональных аварийно-спасательных формирований.
- 30. Сотрудники милиции.
- 31. Участники ВОВ.
- 32. Участники ликвидации последствий катастрофы на ЧАЭС (первоочередники).
- 33. Учителя и другие педагогические работники.

Приобретение вновь полученного жилого помещения в собственность осуществляется по желанию граждан после заключения договора социального найма.

Размер бесплатно передаваемых гражданам в собственность жилых помещений определяется местными органами власти, но не менее 18 м<sup>2</sup> на человека и дополнительно 12 м<sup>2</sup> на семью с учетом потребительских качеств жилья.

При переезде в другое жилое помещение и заселении его по договору социального найма граждане имеют право на приватизацию этого жилья на следующих условиях:

- о если ранее приватизированные ими квартиры переданы безвозмездно местным органам власти, то гражданам бесплатно передается площадь по нормативу и со средним уровнем потребительских качеств в данном населенном пункте;
- о в иных случаях отчуждения ранее приватизированной квартиры, оцененной ниже стоимостного эквивалента, гражданам бесплатно передается площадь стоимостью в размере этой разницы. Аналогично решаются вопросы в отношении выехавших членов семьи собственника приватизированной квартиры.

Факт приобретения в собственность жилья по прежнему месту жительства в размере менее бесплатно передаваемого норматива должен быть подтвержден актом оценки стоимости приватизированного жилого помещения.

Установленный размер бесплатно передаваемого в собственность жилого помещения оценивается через стоимостный эквивалент, определяемый исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади в действующих ценах в домах со средним для данного населенного пункта уровнем потребительских качеств, уровнем благоустройства, средним уровнем износа жилищного фонда и др.

Жилые помещения до 2001 г. можно было приватизировать в одну из четырех **форм частной собственности:**

- о **общую совместную** - без определения долей участников приватизации;
- о **индивидуальную** - единственным собственником становится один из членов семьи, на имя которого оформляется договор передачи;
- о **общую долевую** - все члены семьи, принявшие участие в приватизации, имеют определенные доли (обычно равные) в общей жилой площади;
- о **долевую** - с определением долей в коммунальных квартирах.

С мая 2001 г. в Закон о приватизации жилья были внесены изменения, в соответствии с которыми жилье может предоставляться в собственность одного из совместно проживающих лиц (остальные должны дать на то письменное согласие) либо в общую собственность с определением доли каждого участника. Поправка фактически отменила вариант владения общей собственностью без выделения долей: в случае смерти одного из собственников квартиры по этой поправке доли теперь выделяются автоматически, причем поровну между всеми владельцами, включая умершего.

Для наследников "на стороне", не прописанных в спорной квартире, это уточнение выравнивает их права. Они теперь заранее могут узнать размер и примерную стоимость своего наследства. Внесена ясность и в положение живущих в квартире остальных родственников - наследников. Им в свою очередь, для того чтобы в будущем сохранить за собой квартиру целиком, нужно позаботиться об этом еще при жизни наследодателя.

Поскольку в соответствии с п. 3 ст. 244 ГК РФ договором может быть установлена только долевая собственность, образование совместной на приватизированное жилье с 31.05.2001 не допускается, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на общее имущество.

Супруги также не могут установить совместную собственность, поскольку полученное в порядке безвозмездной передачи жилье не является совместно нажитым имуществом. Определенная договором доля в праве общей собственности - личное имущество каждого супруга. В случае ее возмездного отчуждения постороннему лицу требуется не согласие другого супруга, как при распоряжении совместной собственностью (ст. 253 ГК РФ, ст. 34,35 СК РФ), а соблюдение преимущественного права его покупки (ст. 246, 250 ГК РФ).

Любой из членов семьи имеет право отказаться от участия в приватизации письменно в форменном заявлении о приватизации жилого помещения и сохранить за собой право приватизации другого впоследствии полученного жилья.

Передачу согласно Закону о приватизации жилья (в ред. от 11.06.2008) в собственность граждан жилых помещений осуществляют:

- о уполномоченные собственниками передаваемых помещений органы государственной власти или местного самоуправления;
- о государственные или муниципальные предприятия, за которыми этот фонд закреплен на праве хозяйственного ведения;
- о государственные или муниципальные учреждения и казенные предприятия, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Если передачу осуществляет предприятие, за которым жилищный фонд закреплен на праве хозяйственного ведения, то согласия собственника (в лице соответствующего агентства по управлению государственным или муниципальным имуществом) на передачу занимаемого гражданином ведомственного жилья не требуется.

Глава 19 ГК РФ ограничивает согласием собственника распоряжение недвижимостью, находящейся в хозяйственном ведении унитарного предприятия. Оно необходимо для гражданско-правовой сделки с обычной недвижимостью, осуществляемой по воле предприятия и его контрагента.

Правовой режим заселенного жилищного фонда, находящегося в хозяйственном ведении предприятий, иной. Обычные сделки с ним невозможны, а для заключения договора безвозмездной передачи необходима только воля нанимателей. Передающая жилье сторона обязана принять решение в двухмесячный срок (ст. 6, 7 Закона о приватизации жилья), не испрашивая согласия собственника.

Возможна также приватизация ведомственного жилищного фонда, числящегося на балансе приватизированного предприятия, до передачи его в муниципальную собственность. В соответствии с п. 3 ст. 125 ГК РФ в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами субъектов РФ и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы и органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане. При наличии соответствующего нормативного акта приватизацию может осуществлять (подписывать договор передачи) руководитель (иное должностное лицо) АО на основании доверенности, распоряжения или иного поручения государственного (муниципального) органа.

Следует учитывать, что АО являются правопреемниками реорганизованных госпредприятий (в том числе в части прав и обязанностей наймодателя в договоре жилищного найма), а также то, что в силу ст. 18 Закона о приватизации жилья при переходе государственных или муниципальных предприятий в иную форму собственности жилой фонд передается либо их правопреемникам, либо в ведение местного самоуправления с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе на приватизацию.

Порядок приватизации жилых помещений с 1992 г. изменялся по воле чиновников три раза.

Сначала действовало правило "одного окна". Достаточно было обратиться в РЭУ по месту нахождения квартиры и заполнить в двух экземплярах (на бланке) заявление о приватизации, подписать договор передачи жилья и оплатить 0,5 ММОТ.

Через несколько лет этот удобный порядок приватизации был отменен и стала действовать следующая процедура:

- о надо обратиться в жилищный отдел муниципального района по месту нахождения квартиры для решения вопроса о приватизации;
- о подготовить пакет документов, в который входят:
  - - справки БТИ - поэтажный план и экспликация квартиры;
  - - справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам в РЭУ (в н/в - ЕИРЦ);
  - - выписка из домовой книги;
  - - выписка из финансового лицевого счета;
- о предъявить паспорта всех совершеннолетних граждан;
- о оплатить 0,5 ММОТ в Сбербанке;
- о заполнить в двух экземплярах (на бланке) заявление о приватизации квартиры и указать форму собственности - одного из членов семьи или общую долевую и подписать его всеми совершеннолетними членами семьи;
- о подписать договор передачи жилья, заключаемый между Департаментом муниципального жилья (уполномоченным им органом - ЕИРЦ) или предприятием и гражданами, приватизирующими данную жилую площадь;
- о кроме того, надо приложить:
  - - справку с прежнего места жительства, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано (если квартира получена в последние годы);
  - - документ органов опеки и попечительства (в необходимых случаях);
  - - документ, подтверждающий право граждан на пользование жильем (ордер, договор найма или аренды находятся в ЕИРЦ).

До июля 2009 г. в Москве действовал еще более сложный вариант организационно-правовых действий по приватизации жилых помещений. Для ее осуществления необходимы следующие документы.

- 1. Доверенность от всех граждан, участвующих в приватизации, Департаменту жилищной политики как юридическому лицу (либо договор поручения Департаменту и доверенность) на право представления документов на госрегистрацию.
- 2. Доверенность от Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы сотруднику Департамента муниципального жилья на право представления документов па госрегистрацию сделки и права собственности.
- 3. Заявление уполномоченного сотрудника управления муниципального жилья (УМЖ) на регистрацию прав всех участников приватизации (что не лишает участников сделки самим подать заявление на регистрацию).

- 4. Платежный документ об оплате комиссионного сбора (а не стоимости квартиры).
- 5. Документ, удостоверяющий личность представителя или участника приватизации при самостоятельной подаче заявления.
- 6. Договор передачи с присвоенным номером в трех экземплярах.
- 7. Документ, подтверждающий право пользования жилым помещением (ордер, обменный ордер, служебный ордер) или договор социального найма с выпиской из распоряжения префекта административного округа (справка с указанием причин отсутствия ордера, выписка из решения общественной комиссии при префекте административного округа о возможности приватизации при отсутствии ордера).
- 8. Выписка из домовой книги.
- 9. поэтажный план и экспликация на жилое помещение.
- 10. Иные документы:
  - о копия финансового лицевого счета для приватизации комнат в коммунальной квартире;
  - о согласии органов опеки и попечительства (при наличии детей в семье);
  - о справке БТИ об адресе приватизируемого жилья (в случае изменения адреса);
  - о решении о разделе (объединении) лицевых счетов и копия финансового лицевого счета;
  - о другие возможные документы (об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и др.).

В Москве с июля 2009 г. в каждой районной управе открыты пункты приема заявлений на приватизацию жилых помещений, действующих по принципу "одного окна". Достаточно сдать в управу всего три документа:

- о заявление о приватизации;
- о паспорта всех прописанных в квартире членов семьи;
- о свидетельства о рождении несовершеннолетних.

Договор не требует нотариального удостоверения и не взимается государственная пошлина.

Решение о приватизации в обычном порядке принимается в двухмесячный срок со дня подачи документов.

На основании закона и договора граждане получают в ЕИРЦ свидетельство о собственности на жилище, которое подписано главой администрации города (района), скреплено печатью и зарегистрировано в ЕГРПН.

Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома. Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать права и охраняемые действующим законодательством интересы других лиц.

Собственники жилых помещений обязаны участвовать в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья осуществляются 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. В этих целях собственники могут образовывать товарищества и иные объединения. Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

При приватизации коммунальных квартир места общего пользования передаются в общую долевую собственность граждан, участвующих в приватизации. Доли определяются пропорционально занимаемой каждой семьей жилой площади или в равных долях.

Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире может быть предоставлено по социальной норме:

- а) проживающим в этой квартире:
  - о по договору социального найма нанимателям и (или) собственникам, если они признаны малоимущими и нуждающимися в жилой площади либо имеют площадь меньше нормы;
  - о по договору купли-продажи гражданам, обеспеченным общей площадью меньше нормы;
- б) иным гражданам по договору социального найма в установленном порядке.

Владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью осуществляется по согласию всех его участников. В случае разногласия порядок владения, пользования и распоряжения определяется по иску любого из участников. Каждый участник общей долевой собственности на жилое помещение 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.

Собственники жилых помещений, расположенных в домах - памятниках истории и культуры, обязаны соблюдать законодательство по охране памятников истории и культуры.

Приватизация формирует первичный рынок жилья.

К 2011 г. приватизировано более 83% всех жилых помещений. Собственникам приватизированных квартир следует иметь в виду, что законом (ст. 289, 290 ГК РФ) определены особенности квартиры как объекта права собственности. В частности, собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля и праве собственности на общее имущество дома и его земельный участок (ст. 36 ЖК РФ).

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а также земельный участок. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (см. ст. 290 ГК РФ, гл. 6 ЖК РФ).

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению. Они вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству. Для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Данное правило распространяется также на жилые

помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственниками права.

В случае возникновения спора о правомерности договора передачи жилого помещения, в том числе и в собственность одного из его пользователей, он может быть признан судом недействительным при наличии соответствующих оснований.

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

Деприватизацию до мая 2002 г. можно было провести тремя способами:

- о расторгнуть договор передачи квартиры в собственность по соглашению;
- о обратиться в суд с исковым заявлением о признании договора о приватизации жилья недействительным на основании, предусмотренном ст. 166-179 ГК РФ. При положительном решении граждане вновь получали ордера на вселение уже как наниматели;
- о подать в РЭУ (где оформлялась приватизация) заявление с просьбой принять в дар в муниципальную собственность приватизированную жилую площадь и выдать ордер на нее.

В соответствии с ФЗ от 20.05.2002 № 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"" 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 РФ и законодательством субъектов РФ (норма действует до 01.03.2013).

При подаче заявления надо представить следующие документы:

- о паспорта всех членов семьи;
- о подлинник договора передачи квартиры в собственность;
- о свидетельство о собственности на жилье;

- о справку о прописке;
- о справку об инвентаризационной оценке квартиры.

Договор дарения удостоверяет нотариус, а затем надо зарегистрировать переход права собственности на квартиру в учреждении юстиции. После этого бывший собственник квартиры становится нанимателем муниципального жилья.