

Конец приватизации: нужно ли торопиться?

Те, кто до сих пор не успел приватизировать свою квартиру, могут это сделать до конца следующего года. Но, принимая такое решение, стоит взвесить все "за" и "против": действительно ли вам это нужно? "Плюсы" и "минусы" права собственности.

15 лет назад Светлана Щепина, ныне - заместитель председателя комитета по жилищной политике администрации Иркутской области, решила на эксперимент. Она приватизировала свою квартиру. Одна из первых - в Иркутске. Она сделала это, во-первых, ради эксперимента (а что из этого выйдет?), во-вторых, тогда она считала, что стране нужен класс собственников. Сегодня она рассказывает "Жилищному советнику" о том, как изменилось за эти годы ее отношение к вопросу приватизации, и что в этой теме появилось нового. А также - кто вправе приватизировать свое жилье до конца следующего года, какие последствия влечет за собой приватизация или отказ от нее и есть ли смысл делать это.

- В новом Жилищном кодексе четко определен срок окончания приватизации: 1 января 2007 года. До этого дня люди могут приватизировать свое жилье. И то - только те, кто получил квартиру до 1 марта 2005 года. Все те, кто получает жилье сейчас, после 1 марта, права на приватизацию уже не имеют.

- Значит, сейчас мы не будем говорить о тех людях, кто получил жилье после 1 марта. Говорим о тех, кто имеет право приватизировать квартиру. Или - не имеет такого права. Есть категории, которые получили жилье давно, но не имеют права его приватизировать?

- Практически все, кто получил жилье до 1 марта 2005 года, имеют право его приватизировать. Если, конечно, человек имеет документы на квартиру и право в ней проживать.

- Мои друзья, семья военного пенсионера, несколько лет не могут приватизировать свою квартиру, относящуюся к ведению КЭЧ.

- Да, у нас на территории области есть жилье, которое является федеральной собственностью. Чтобы оформить его в собственность, надо получить право на приватизацию в вышестоящей организации - в федеральном ведомстве. Они, как правило, очень долго решают вопрос о передаче жилья в муниципальную собственность. Общее правило таково: сначала они должны передать это жилье, а потом уже муниципалитет дает людям право на приватизацию. Хотя это не совсем верно. На самом деле каждый жилец такой квартиры имеет право сам обратиться и получить разрешение на приватизацию. Ему нужно уточнить, кто на самом деле должен дать разрешение на приватизацию, кто является собственником (скорей всего, это Министерство обороны), и обратиться туда с письменной просьбой разрешить приватизацию. Причем, нужно успеть оформить все документы до 1 января 2007 года.

- У кого еще могут возникать трудности с оформлением документов?

- Например, у сотрудников УВД. Многие из них много лет назад заселись в квартиры без документов. В каком-то районе освобождалась квартира, в нее заселялся, например, участковый, документы не оформлялись. Потому что человек въезжал в квартиру часто вне установленного порядка (он должен был быть очередником и т.д.) Ордер не выдавался, квартира просто закреплялась за УВД. В таких случаях все документы можно восстановить. Нужно поднять историю заселения данной квартиры.

Но бывают случаи, когда граждане проживают в муниципальной квартире без всяких оснований. Естественно, приватизировать в таких ситуациях очень сложно: надо сначала доказать, что люди имеют право на проживание в данной квартире.

- А что происходит с ведомственным жильем?

- Сейчас нет понятия ведомственного жилья. Есть понятие собственности - жилищный фонд может принадлежать муниципалитету, предприятию, физическому лицу и т.д. Человек, проживающий в жилом доме, - неважно в чьей собственности находится дом - имеет право на приватизацию. Но - только с разрешения той

структуры (ведомства), которой принадлежит дом. Хуже, если это общежитие. После того, как многие предприятия обанкротились, а их имущество было распродано, их общежития попали в конкурсную массу и тоже были проданы. Жильцы этих общежитий мало того, что потеряли право на приватизацию, они лишились даже права на проживание. Теперь эти общежития - собственность физического лица, она уже не подлежит приватизации. Если они там еще живут, то только на условиях договора найма.

- Что получает и что теряет человек, приватизируя квартиру?

- Такой вопрос часто возникает - стоит ли приватизировать жилье? Однозначного ответа дать нельзя: у права собственности есть свои "плюсы" и свои "минусы". Однозначно можно сказать только одно: с помощью приватизации мы получаем право. Право распоряжаться потом своим имуществом - продать, передать по наследству и т.д. Это "плюс". Никто и никогда не может лишить нас этого имущества, если мы соблюдаем правила общежития, регулярно несем расходы по содержанию жилья, то есть, выполняем обязательства собственников. И вот эти обязательства - это как раз и есть "минусы" права собственности. Собственник обязан содержать и ремонтировать не только свою квартиру, но и - вместе с другими собственниками - весь свой дом. После введения Жилищного кодекса на собственнике лежат обязанности и по капитальному ремонту здания.

Если человек живет в неприватизированной квартире, у него есть право на проживание, которое закрепляется бессрочным договором с муниципалитетом. Если у него в этой квартире растут дети, внуки - все они будут иметь право на проживание. Подчеркиваю: не право на квартиру, а право на проживание.

В чем выигрывают жильцы неприватизированных квартир? Они не несут расходов по капитальному ремонту. Это явный плюс, особенно, если дом старый. Приватизировать жилье в старом доме нет никакого смысла, потому что когда дом разрушится, собственникам вернут за деньги за их квартиры по остаточной стоимости. А нанимателям (жильцам неприватизированных квартир) муниципалитет обязан будет предоставить жилье на условиях социального найма.

- По каким правилам будет предоставляться это жилье?

- По социальным нормам, которые будут существовать на тот момент. Предоставленное жилье может быть не равнозначным предыдущему. Сейчас у нас бывает так: живут два человека в большой квартире площадью 80 квадратных метров. По условиям социального найма, если эту квартиру понадобится освободить - ввиду ветхости или каких-то других причин - новое жилье этим людям предоставят по существующим на данный момент нормативам. Жилищным кодексом эти нормативы не предусмотрены, но есть федеральный стандарт: что 18 квадратных метров на члена семьи.

Переселение возможно и в иных ситуациях. Муниципалитет, как собственник жилого фонда, может распорядиться им по своему усмотрению. Например, принять решение поменять проживающему условия. На равноценное, но меньшей площади. Пока такие варианты не рассматриваются, но мы же говорим о перспективе. И по Жилищному, и по Гражданскому кодексам, собственник вправе распорядиться своим имуществом, значит, он может перемещать граждан: кому-то дать большую жилплощадь, кому-то меньшую.

- В этом праве кроется серьезная опасность. А вдруг кому-то понравится моя неприватизированная квартира? Какому-нибудь работнику муниципалитета или его родственнику?

- Нет, муниципалитет предоставляет бесплатное жилье только тем, кто должен жить по договору социального найма. Это малоимущие.

- Хорошо, кому-то понравится моя неприватизированная квартира, и он скажет: поселю-ка я туда своего малоимущего дедушку...

- У него должны быть для этого веские основания. Например, человек один живет в квартире площадью 150 квадратных метров и не может самостоятельно оплачивать эту жилплощадь. Предположим, он получает большие субсидии от государства. Для того, чтобы сократить государственные субсидии, надо уменьшить площадь. Это - веские основания для переселения гражданина в менее габаритную квартиру.

Жильцов первых этажей девятиэтажных домов обязали недавно платить за пользование лифтами. Они не хотят платить за то, чем не пользуются. Если это жильцы неприватизированных квартир, то муниципалитет имеет право переселить их в пятиэтажный дом, где вовсе нет лифта. В конечном итоге может оказаться так, что в девятиэтажке будут жить только собственники, а все наниматели переедут в пятиэтажку. В Иркутске такого пока нет, но в других городах процесс уже пошел.

Если дом идет под снос, то нанимателя тоже должны переселить. Куда - будет решать муниципалитет. Собственник (владелец приватизированной квартиры) может не согласиться переезжать, допустим, из центра в Ново-Ленино. Значит, ему должны предоставить равноценную квартиру здесь же. Адекватно рыночной стоимости. Нанимателей (жильцов неприватизированного жилого фонда) никто спрашивать не будет.

- Рядом с моим домом есть несколько деревянных, очень старых домов, которые, очевидно скоро будут сноситься - район бурно застраивается. Так вот, во дворе одного дома строится огромный дом из бревен. Скоро все эти дома должны пойти под снос. Так вот, на что рассчитывают люди, строящие новый дом?

- Если земля находится у них в собственности, они имеют право построить на ней все, что угодно. И не уезжать оттуда ни при каких обстоятельствах. Если, повторяю, земельный участок в собственности. Сейчас город, как правило, дает право долгосрочной аренды под домом, но не право собственности. В случае собственности на землю, без согласия хозяина дом никто не может снести. Он может там жить вечно.

- А если там должна пройти трасса или, например, железная дорога?

- Ну и что? Собственник может поставить условие: перенесите мой дом на 15 метров от железной дороги. И они обязаны будут это сделать.

- Какие еще есть различия между правом собственности и правом проживания?

- Финансовые. Наниматель платит строго фиксированную плату, которую ему устанавливает собственник (муниципалитет). А собственник устанавливает ее на основании общего решения дома. Например, в доме есть семь приватизированных и три неприватизированных квартиры. Владельцы семи приватизированных квартир и представитель муниципалитета принимают общее решение: платить по 5 рублей за квадратный метр. Муниципалитет обязан подчиниться этому решению. Своим нанимателям (три неприватизированных квартиры) он может снизить плату - за счет собственных средств. Если там, к примеру, живут малообеспеченные граждане.

- Сейчас кто платит больше - собственники или наниматели?

- За услуги (тепло, свет, вода и т.п.) сейчас все платят все одинаково. Но собственники должны доплачивать за капитальный ремонт, наниматели - за найм. Плюс собственник платит налог с имущества. Но пока эта разница незначительна.

- Однако налог на жилье будет повышаться?

- Есть такая вероятность. Но, поскольку этому процессу будут подвергнуты очень многие граждане, в том числе основная масса, которая имеет среднестатистическое жилье, то я не думаю, что он будет расти ощутимо. Так или иначе, шкала будет дифференцированной. Как на машины сегодня - на более дорогие автомобили налог выше и наоборот.

- Происходит ли в Иркутской области процесс деприватизации, возвращения государству приватизированных квартир?

- Да, такие случаи есть и их немало. В основном, в небольших городах и населенных пунктах районного значения. Люди в свое время приватизировали квартиры, подумав о правах и не подумав об обязанностях. А жилищный фонд уже изношен. Когда они поняли, что должны нести ответственность за него, они начали деприватизировать, отказываться от своего права на собственность.

- И все-таки, что вы посоветуете людям - приватизировать или не приватизировать свое жилье?

- Это зависит от разных обстоятельств. Если бы сегодня передо мной встал такой вопрос, я бы, вероятнее всего, приватизировала квартиру. Но только в том случае, если жилье имеет износ не более 30-40%. Если износ больше, в этом нет смысла: эта собственность обойдется слишком дорого.

Необходимость приватизировать жилье есть у людей старшего возраста, когда они хотят передать квартиру по наследству. А молодежи целесообразнее использовать найм, потому что уровень комфорта растет, повышаются и требования к современному жилью. Чем дальше, тем квартиры будут лучше, есть ли смысл обременять себя собственностью, которая через некоторое время перестанет устраивать людей?

- Расскажите о найме. Пока муниципалитет обеспечивает жильем только малоимущих. Это социальный найм. Что такое обычный найм?

- Да, очередь - для малоимущих, но у муниципалитета, у других собственников - не у бабушек, а, к примеру, в собственности управляющих компаний должен быть жилой фонд, который отдается в обычный найм. Как в общественном транспорте: есть люди, которые ездят на муниципальных автобусах, и пока по городу ездили только такие автобусы, в них всегда была давка, толпы на остановках и т.д. Как только появились маршрутки, большая часть пассажиров начала пользоваться маршрутками. Цены на проезд, в которых жестко регулируются властями. Доступное жилье можно обеспечить тем же способом: частники строят дома, в которых все квартиры сдаются в найм. Стоимость аренды должна быть ниже рыночной - вводятся регулируемые цены. И мы решаем жилищную проблему большей части населения.

Кроме того, у любого человека должна быть возможность в любой момент переехать - поменять город, район или дом. По этому поводу часто приводится в пример опыт Германии, где хорошо развит рынок найма. Сегодня человек, например, живет в центре города, в хорошем доме. Завтра по стечению обстоятельств он оказался не в состоянии платить за это жилье. Он переезжает в на окраину (в Ново-Ленино) в дом попроще ("хрущевку"). Через год он находит себе хорошую работу и получает возможность вновь сменить жилье - вернуться в центр. Мы должны иметь рынок предложения временного жилья. Но рынок не стихийный, а контролируемый органами самоуправления. Я должна знать, что в Ново-Ленино могу легко снять квартиру за две тысячи, а в Солнечном - за четыре. Мы сейчас имеем право выбора по собственности - где хочу, там куплю. Я считаю, что когда закончится процесс приватизации, мы должны иметь еще и право выбора по найму. И не только собственник должен определять, где мне жить, я должна сама иметь возможность выбора. Кстати, первый такой дом в Иркутске уже строится - в Свердловском районе.

Автор: Елена Веселкова © Агентство "Телеинформ" ОБЩЕСТВО , ИРКУТСК 👁 4518 02.11.2005, 09:59 ↻ 328

URL: <https://babr24.com/?ADE=25558> Bytes: 14123 / 14123 [Версия для печати](#) [Скачать PDF](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Елена
Веселкова.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)