

В следующем году можно уже не успеть приватизировать квартиру

Пока законодатели думают, продлевать бесплатную приватизацию или нет, иркутяне могут остаться без собственности.

Сорок процентов жилья еще не приватизировано

— С вступлением в силу с 1 марта прошлого года нового Жилищного кодекса РФ стала реальностью отмена бесплатной приватизации. Правда, отменять приватизацию сразу законодатель не стал, а установил срок, в течение которого граждане, еще не приватизировавшие квартиры, могли бы успеть не только взвесить преимущества приватизации, но и собрать в многочисленных инстанциях необходимые документы для оформления договора приватизации, чтобы зарегистрировать свое право собственности на жилое помещение, — рассказывает генеральный директор центра юридического обеспечения и правовой экспертизы "Новация" Татьяна Владимировна Возжаева. — Согласно п. 2 ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору социального найма, с 1 января 2007 года утратят право на приватизацию, т. е. на бесплатное получение в собственность жилых помещений. Таким образом, только до указанной даты можно будет реализовать предусмотренное законом право на приватизацию.

За 14 лет существования Закона РФ о приватизации в Иркутске приватизировано всего около 60% муниципального жилья. Эти цифры подтверждают, что еще достаточно большое количество граждан до сих пор решают, приватизировать квартиру или нет.

Гражданин платит лишь за оформление документов

Приватизация жилья означает, что граждане бесплатно приобретают в свою собственность жилые помещения, которые относятся к недвижимому имуществу, имеющему высокую рыночную стоимость, большую социальную значимость и востребованность на рынке недвижимости.

При этом гражданин несет лишь затраты при сборе документов, необходимых для приватизации (например, за оформление документации на квартиру в БТИ и у нотариуса, государственную регистрацию права собственности). Очевидно, что данные затраты несопоставимы с реальной стоимостью квартиры.

Гражданин, приватизировавший жилое помещение, становится его собственником и приобретает все предусмотренные законом права по распоряжению этим помещением по своему усмотрению: может его продать, подарить, завещать; передать по договору аренды и получать пожизненное содержание; передать в залог в обеспечение исполнения любого своего обязательства, например по возврату кредита и т. д. Такие права принадлежат только собственнику жилого помещения и дают реальную возможность улучшить для себя и своих близких жилищные условия, материальное благосостояние.

Владелец неприватизированной квартиры может обменять ее на другую неприватизированную квартиру

Лицо, которое не приватизировало занимаемую им по договору социального найма квартиру (наниматель), в соответствии с действующим законодательством, может лишь с получением необходимых разрешений и согласований с собственником квартиры (наймодателем) обменять эту квартиру на другую квартиру, тоже неприватизированную. Других правомочий по распоряжению квартирой наниматель не имеет.

Действующий Жилищный кодекс РФ отменил возможность обмена неприватизированной квартиры на уже приватизированную квартиру или на индивидуальный жилой дом, находящийся в собственности гражданина. В случае смерти одиноко проживающего нанимателя договор найма прекращается и квартира передается по договору социального найма другим гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых

помещениях.

За что платят хозяева приватизационных квартир

Многие граждане ошибочно полагают, что, приватизировав квартиру и став ее собственником, они могут не вносить плату за жилье и коммунальные услуги. Однако Жилищный кодекс РФ предусматривает обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги и для собственников, и для нанимателей помещений. Можно отметить, что структура указанной платы для нанимателей и собственников различна.

Плата за жилье включает в себя для нанимателей квартир дополнительно плату за пользование жилым помещением (плату за наем), а для собственников квартир — дополнительно плату за капитальный ремонт общего имущества (подвалов, подъездов, крыш и т. п.) многоквартирного дома.

Размер платежей за наем устанавливается органами местного самоуправления в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома. Размер платежей на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется по решению всех собственников квартир в таком доме.

Немаловажно знать, что действующее жилищное законодательство допускает возможность выселения по требованию наймодателя в судебном порядке граждан из неприватизированных жилых помещений. Основаниями для такого выселения могут быть невнесение нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги более 6 месяцев; разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематические нарушения прав и законных интересов соседей, которые делают невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; использование жилого помещения не по назначению.

Выселить же собственника из принадлежащего ему жилого помещения по указанным основаниям нельзя. Однако если долги по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги будут у собственника данного помещения большие и при этом жилое помещение не будет являться единственным пригодным для постоянного проживания должника и членов его семьи помещением, то суд вправе обратиться с иском на принадлежащую должнику квартиру, что повлечет ее реализацию с торгов.

Налог на имущество для малообеспеченных граждан минимален

Наверное, для некоторых граждан сдерживающим фактором для приватизации квартиры является возможность законодательного установления для собственников недвижимого имущества налога, который будет определяться на основании рыночной стоимости этого имущества и размер которого поэтому может увеличиться по сравнению с размером налога, уплачиваемым сейчас.

В настоящее время налог на имущество оплачивается собственниками квартир исходя из ее инвентаризационной оценки, определяемой органами БТИ по ставкам, установленным государством.

По данному вопросу можно отметить, что официально было заявлено, что введение указанного налога будет сопровождаться установлением для малоимущих граждан различных льгот по его оплате. Следует обратить внимание, что наниматель жилого помещения налог на это имущество не платит.

Некоторые также считают, что, поскольку бесплатная приватизация жилых помещений, занимаемых по договору социального найма (ордеру), отменяется, можно будет впоследствии выкупить эти помещения у государства или муниципалитета. Однако действующее законодательство не предусматривает возможности отчуждения помещений жилищного фонда социального использования в частную собственность за плату.

Иркутянам придется переплачивать посредникам за приватизацию квартир

Итак, еще 40% иркутян думают, приватизировать им занимаемые по ордеру (договору социального найма) жилые помещения или нет. Срок, оставшийся до окончания приватизации, 7 месяцев. Уже сейчас во все муниципальные и государственные органы и организации, оформляющие документы по приватизации, обращается очень большое количество людей, что неизбежно ведет к образованию очередей.

Поэтому, чем позднее вы обратитесь по вопросу приватизации, тем вероятнее, что это займет больше времени, и, может быть, придется нести дополнительные материальные расходы. Кроме того, не исключено, что при сборе и подаче документов на приватизацию может выясниться, что для оформления договора приватизации необходимо разрешение в административном или судебном порядке каких-либо вопросов,

например признание утратившим права пользования жилым помещением лица, до сих пор прописанного в квартире и неизвестно где проживающего.

В связи с этим того времени, которое осталось до 1 января 2007 г., для оформления всех необходимых документов может быть недостаточно. В прессе имеется информация о возможном продлении срока для бесплатной приватизации жилья, однако до сих пор такой нормативный акт не принят.

Автор: Алексей Шандренко © Номер один ИРКУТСК , ИРКУТСК 👁 4719 18.05.2006, 12:34 📌 160

URL: <https://babr24.com/?ADE=30068> Bytes: 8147 / 8105 Версия для печати

[👍 Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

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: equatoria@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](#)