

Приватизация уйдет, не прощаясь

Можно ли сделать своей муниципальную квартиру после 1 марта 2010 года?

До конца бесплатной приватизации жилья осталось менее четырех месяцев. Сейчас эксперты и законодатели обсуждают возможность продления этого срока. Но пока закон остается в силе.

Так как быть тем, кто так и не успеет бесплатно приватизировать жилье? Разрешат ли им после 1 марта выкупить квартиру? Если да, то по какой цене?

Стоп-сигнал

У россиян было целых 18 лет на то, чтобы приватизировать свое жилье. За это время в собственность перешло около 85 процентов квартир. В оставшихся 15-16 процентах - очередники, люди, проживающие в жилье под снос, жильцы общежитий. Туда же попадают семьи, которые не могут договориться между собой о необходимости приватизации жилья. Среди них немало тех (примерно 8-10 процентов), кто не станет приватизировать квартиру по причине высокого налога на имущество, а также обязанности выполнять капремонт за свой счет, которая возникнет у собственников жилья в 2012 году. Кстати, расприватизировать квартиру, если оформили ее в собственность, а потом, взвесив все "за" и "против", передумали, также можно только до 1 марта. Иными словами, до этого срока так или иначе нужно определяться: иметь жилье в собственности или жить в муниципальной квартире. При этом, по оценкам экспертов, примерно 5-7 процентов населения все еще хотят приватизировать квартиру. Но понятно, что далеко не все успеют сделать это до даты "икс".

Дело в том, что на федеральном уровне нет единой программы возмездной приватизации, которая бы стартовала сразу после окончания бесплатной. Однако выкуп муниципальных квартир возможен уже и сегодня.

Любопытно, что многие россияне продолжают верить в бессмертие приватизации. Мол, ее продлят, как это было не раз. За последние два месяца в Госдуму поступило уже два законопроекта, предлагающих продлить приватизацию, - в одном варианте на пять лет, в другом - на два года.

Доводы авторов законопроектов схожи. Так, член Совета Федерации Оганес Оганян настаивает: далеко не все желающие успели приватизировать свои квартиры из-за разных проблем - в частности, связанных с регистрацией прав собственности. По его мнению, эта процедура излишне забюрократизирована и занимает очень много времени. Кризис также повлиял на принятие решения: из-за него многие граждане, которые собирались стать собственниками жилья, захотят повременить, считает Оганес Оганян, но не отказались бы от этого в будущем.

Аналогично рассуждает и автор второго законопроекта, член Комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям Галина Хованская. По мнению депутата, многие переселенцы из аварийного жилья, которые получают новые квартиры уже после 1 марта 2010 года, в состоянии нести бремя собственника. Так зачем лишать их этого права?

Между тем большинство законодателей выступают против подобных инициатив. Председатель Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников, автор Жилищного кодекса, считает, что власти не пойдут на попятную и продлевать приватизацию еще раз не будут.

"Дальнейшего продления сроков приватизации не будет. Иначе нам так и не удастся сформировать фонд социального жилья, предоставляемого малоимущим гражданам", - говорит Павел Крашенинников.

Сегодня граждане, бесплатно получающие социальное жилье, сразу же спешат приватизировать его. Таким образом, социальный фонд, которым бы местные власти по необходимости могли распоряжаться, не формируется и просто сходит на нет. По мнению депутата, создана ситуация, когда муниципалитеты не

особенно заинтересованы в строительстве нового жилья, тем самым нарушаются права стоящих в очереди на жилье малоимущих граждан, переселенцев из сносимых домов, детей-сирот, многодетных семей с низкими доходами.

"Только после завершения процесса приватизации муниципалитеты смогут детально планировать свои бюджеты на содержание жилищного фонда. В нынешних условиях это сделать довольно трудно, потому что граждане продолжают как приватизировать, так и расприватизировать свои квартиры", - говорит гендиректор Института экономики города Александр Пузанов. В той же Москве, например, на сегодняшний день в собственности города находится 716 тысяч квартир. По последним данным, на приватизацию подано 115 тысяч заявлений. То есть можно предположить, что после 1 марта городской жилищный фонд составит 500-600 тысяч квартир. Понятно, что чем больше среди них будет новостроек, тем выгоднее городу - содержание ветхого жилья влетает в копеечку. К тому же, в отличие от физических лиц и организаций, муниципалитет не должен платить за свой жилищный фонд налог на недвижимость.

Собственником быть не запретишь

Выходит, все, финиш. Не смог вовремя стать собственником - уже не станешь. На самом деле, поясняет Павел Крашенинников, стать собственником жилья можно будет и после 1 марта. Но только одним путем: заключив сделку купли-продажи квартиры с муниципалитетом.

Для этого даже не надо принимать отдельного закона. Это положение в отдельных случаях применяется уже сейчас и зарегулировано местными законодательными актами. Правда, как выяснилось, далеко не все чиновники на местах посвящают граждан в возможность подобного рода сделок.

При этом собственник, а в случае с социальным жильем в его качестве выступает именно муниципалитет, сам решает, по какой цене уйдет жилплощадь - по рыночной или цене БТИ.

Наниматель - тоже звучит

Нельзя сказать, что наниматели квартир настолько уж обделены правами по сравнению с собственниками. Наниматель вправе вселять в квартиру и соответственно регистрировать в ней членов своей семьи и иных лиц. В случае если жилец квартиры, на чье имя оформлен договор социального найма, умирает, его место занимает один из членов семьи, зарегистрированных в квартире. Таким образом, если в квартире есть зарегистрированные жильцы, то она попросту переходит к другим членам семьи.

Если жилищные условия проживающего в квартире социального найма со временем ухудшились или семья разрослась настолько, что в одной квартире им уже тесно, наниматели могут встать в очередь на улучшение жилищных условий.

Также наниматель имеет право на обмен жилья. Жилищный кодекс разрешает обмен неприватизированного жилья только на такие же по статусу квартиры, то есть получить взамен муниципального жилья частное в собственность нельзя. Правда, в Москве на этот счет предусмотрен свой вариант, когда приватизированная квартира обменивается на муниципальное жилье, - некое подобие расприватизации.

Кстати, именно за наймом жилья депутаты видят будущее жилого фонда. В Госдуму внесен законопроект, который позволяет снять квартиру у государства за треть стоимости от сегодняшней аренды. Причем в отличие от привычной схемы соцнайма квартиросъемщиками смогут быть не только очередники, но и другие россияне с низким доходом, которые не могут себе позволить покупку нового жилья. Правда, пока кризис несколько притормозил реализацию этих планов.

Им сверху виднее

Как показал опрос, проведенный корреспондентами "РГ" в регионах, местные власти довольно свободно трактуют Жилищный кодекс в вопросах, касающихся приватизации. Так, в Ярославле чиновники пошли на откровенное самоуправство. Местное агентство по приватизации жилья уведомило горожан, что документы от желающих оформить квартиры в собственность будут приниматься лишь до 31 декабря сего года. В агентстве это объясняют тем, что на подготовку документов отводится два месяца - эти два месяца, январь и февраль, как раз и будут потрачены на оформление "последышей" - документов, поданных в агентство в последние дни года. Между тем автор Жилищного кодекса Павел Крашенинников специально подчеркнул корреспонденту "РГ": "Даже если заявление на приватизацию жилья будет подано 28 февраля, оно должно быть рассмотрено в месячный срок, и после принятия положительного решения право на собственность жилого помещения должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке".

В Ульяновске местные власти пока не особенно задумываются над тем, как будет формироваться фонд социального найма после 1 марта 2010 года. И ждут "ценных указаний" от федералов. "Вопросы передачи муниципального жилья в собственность после отмены бесплатной приватизации должны быть урегулированы законодательно на федеральном уровне. Но в настоящее время подобного нормативно-правового акта не принято", - сообщила корреспонденту "РГ" председатель ульяновского комитета по управлению федеральным имуществом Татьяна Горюнова.

В мэрии Новосибирска также ясно дали понять, что в соответствии с Жилищным кодексом государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти. Таким образом, считают новосибирские чиновники, разрешение продажи муниципального жилищного фонда социального использования будет возможно только после принятия соответствующих нормативных правовых актов на уровне Федерации.

В городском управлении жилищного фонда и жилищной политики Воронежа сообщили, что на федеральном уровне еще не решено (или не объявлено), как изменится нормативная база после 1 марта 2010 года, поэтому местные власти не видят смысла что-либо планировать в сфере приватизации жилья.

Таким образом, складывается очевидная картина: думы о перспективах жилищного фонда после окончания приватизации местные власти переложили на головы федералов. А это значит, что после 1 марта во многих городах могут возникнуть различные проблемы с куплей-продажей социального жилья.

Виктория Чернышева, Нина Егоршева, Нина Рузанова, Татьяна Ткачева, Элина Труханова

Автор: Артур Скальский © Российская газета НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 2032 06.11.2009, 16:10 📌 113
URL: <https://babr24.com/?ADE=81990> Bytes: 9652 / 9617 [Версия для печати](#)

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@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: 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](#)