

ПРИВАТИЗИРУЕМ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Введение

1. Жилые помещения, которые не подлежат приватизации
2. **Субъекты приватизации жилого помещения**
3. Порядок приватизации жилых помещений
4. Приватизация жилого помещения в квартире, заселенной несколькими нанимателями
5. Приобретение жилого помещения в собственность
6. Использование чеков «Жилье»
7. Перерегистрация чеков «Жилье»
8. Оценка стоимости жилого помещения
9. **Льготы при приватизации жилого помещения**
10. Приватизация жилых помещений в рассрочку
11. Приватизация жилых помещений в домах сельскохозяйственных производственных кооперативов

Введение

Приватизация жилых помещений представляет собой приобретение в собственность занимаемых гражданами жилых помещений государственного жилищного фонда.

Основные нормативные правовые акты по приватизации жилых помещений:

- Закон РБ от 16.04.1992 № 1593-XII «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (далее - Закон о приватизации);
- Положение о приватизации жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, их эксплуатации и ремонте, утвержденное постановлением Совета Министров РБ от 21.09.2001 № 1399 (далее - Положение о приватизации).

Жилые помещения, которые не подлежат приватизации

Прежде чем начинать приватизировать жилое помещение, необходимо убедиться, что оно может быть приватизировано.

Приватизации подлежат только жилые помещения государственного жилищного фонда.

Жилые помещения в домах (квартирах), являющихся историко-культурными ценностями, приватизируются при условии подписания гражданами - участниками приватизации охранных обязательств, выдаваемого соответствующим органом государственного управления Республики Беларусь.

Согласно ст.5 Закона о приватизации не подлежат приватизации:

- жилые помещения в общежитиях;
- служебные жилые помещения, если иное не определено Президентом РБ (передача в собственность служебных жилых помещений государственного жилищного фонда на возмездной основе регулируется Указом Президента РБ от 19.03.2007 № 128 «О некоторых вопросах предоставления и использования жилых помещений государственного жилищного фонда»);
- жилые помещения специального служебного жилищного фонда;
- жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставленные по срочному договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда лицам, обязанным согласно постановлению суда возмещать расходы по содержанию детей, находящихся на государственном обеспечении;
- жилые помещения, находящиеся в зоне эвакуации (отчуждения), первоочередного и последующего отселения на территориях радиоактивного загрязнения. При этом граждане, проживающие в зоне с правом на отселение, при наличии оснований и желания переселиться на постоянное жительство в другие населенные пункты не имеют права приватизировать занимаемые ими жилые помещения;
- жилые помещения, находящиеся в реконструируемых или капитально ремонтируемых жилых домах, в случае перепланировки (переоборудования) квартир при проведении работ по реконструкции (капитальному ремонту) дома на период с момента начала производства работ и до окончания работ;

- жилые помещения, занимаемые военнослужащими воинских частей, выведенных или подлежащих выводу за пределы Республики Беларусь, либо военнослужащими, выбывающими за пределы Республики Беларусь для прохождения военной службы в вооруженных силах других государств, либо членами семей таких военнослужащих;
 - специальные жилые помещения;
 - жилые помещения социального пользования;
 - жилые помещения, расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны РБ;
 - жилые помещения, расположенные в зданиях, выделенных для размещения органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям;
 - жилые помещения, находящиеся в собственности Республики Беларусь и расположенные на территории иностранных государств;
- жилые помещения в иных случаях, установленных законодательными актами.**

Субъекты приватизации жилого помещения

Субъекты приватизации - совершеннолетние дееспособные граждане Республики Беларусь, а также иностранные граждане и лица без гражданства, которые постоянно проживают на территории РБ (т.е. **имеют вид на жительство**).

Согласно пп.6, 7 Положения о приватизации граждане, не достигшие 18-летнего возраста, реализуют свое право на приватизацию жилых помещений совместно с проживающими в них родителями или другими совершеннолетними членами семьи.

Несовершеннолетние граждане, объявленные полностью дееспособными (эмансипация, вступление в брак до достижения 18 лет), вправе приватизировать занимаемые ими жилые помещения с момента принятия соответствующего решения органом опеки и попечительства или судом.

Граждане и члены их семей, временно выбывшие из жилого помещения и сохраняющие право пользования этим жилым помещением, могут приватизировать его по возвращении на постоянное место жительства в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством о приватизации жилых помещений.

Порядок приватизации жилых помещений

Для приватизации занимаемого жилого помещения наниматель подает заявление.

Заявление подается в местный исполнительный комитет (далее - исполнком) (администрацию), если квартира находится в коммунальной собственности, либо в орган управления юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится жилое помещение.

Бланк заявления выдается в местном исполнкоме (администрации) или органе управления юридического лица.

Заявление подписывается всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя, а также иными гражданами, за которыми сохраняется равное с нанимателем право пользования этим жилым помещением. Заявление подписывается всеми вышеуказанными гражданами, как участвующими, так и не участвующими в приватизации (ст.7 Закона о приватизации).

Статья 29 Жилищного кодекса РБ (далее - ЖК) относит к членам семьи нанимателя следующие категории граждан:

- супруг (супруга), их дети и родители;
- другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они проживают совместно с нанимателем и ведут общее хозяйство;
- иные граждане, проживающие не менее 5 лет совместно с нанимателем, ведущие с ним общее хозяйство и признанные членами семьи этого нанимателя в судебном порядке.

Основной принцип приватизации - ее добровольная основа, следовательно, приватизация жилого помещения возможна только при наличии согласия всех членов семьи на ее осуществление.

Отказ члена семьи в приватизации жилого помещения не может быть обжалован в судебном порядке.

Оформление приватизации возможно как на одного, так и на всех членов семьи, участвующих в приватизации (по желанию граждан).

Все граждане, приватизирующие жилое помещение, имеют равные права на участие в приватизации.

В заявлении в обязательном порядке указываются (п.17 Положения о приватизации):

- сумма вносимых каждым участником приватизации именных приватизационных чеков «Жилье»;

- размер денежных доплат после зачета чеков «Жилье»;

- согласие на оформление приватизации на одного или всех членов семьи, участвующих в приватизации;

- согласие на долевое участие денежными средствами в выкупе части жилого помещения, которая не оплачена за счет жилищной квоты (суммы квот);

- лица, имеющие право пользования занимаемым жилым помещением.

К заявлению о приватизации прилагаются (подп.1.1.9 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента РБ от 26.04.2010 № 200 (далее - **Перечень**)):

- паспорта или иные документы, удостоверяющие личность нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, а также иных граждан, за которыми сохраняется равное с нанимателем право пользования жилым помещением;

- свидетельства о рождении несовершеннолетних детей;

- документы, подтверждающие право на льготы;

- чеки «Жилье» с выпиской из специального (чекового) счета - в случае их наличия.

Копия лицевого счета нанимателя, справка (выкопировка из плана) о технических характеристиках приватизируемой квартиры и другие документы, необходимые для принятия решения по заявлению, запрашиваются местным исполнкомом (администрацией), организацией в срок не позднее 5 дней со дня подачи заявления. Представление запрошенных документов (сведений) осуществляется в 7-дневный срок со дня получения запроса (ст.22 Закона РБ от 28.10.2008 № 433-З «Об основах административных процедур»).

Процедура приватизации бесплатная.

Решение по заявлению о приватизации принимается в месячный срок со дня подачи заявления. Решение действительно в течение 1 года с даты принятия (п.1.1.9 Перечня).

Отказ в приватизации занимаемых жилых помещений может быть обжалован в судебном порядке (ст.29 Закона о приватизации; п.26 Положения о приватизации).

Гражданин, подавший заявление о приватизации, должен быть проинформирован о дате рассмотрения вопроса по заявлению, а также о принятом решении о приватизации.

В решении о приватизации указываются:

- все участники приватизации;

- размер внесенных каждым участником приватизации жилищных квот;

- сумма денежных средств по выкупу части жилого помещения, которая не оплачена за счет жилищной квоты (суммы квот);

- доли участников приватизации в жилом помещении, которые отражаются в договоре о приватизации жилого помещения и в техническом паспорте квартиры (по требованию участников приватизации).

Члены семьи, проживающие в приватизированном жилом помещении, но не принявшие участия в его приватизации, сохраняют право пользования указанным жилым помещением (ст.7 Закона о приватизации; п.17 Положения о приватизации).

Жилое помещение (доля в таком помещении), приватизированное совместно проживающими супругами, является их общей совместной собственностью, если оба супруга участвуют в приватизации этого помещения (в т.ч. денежными средствами, принадлежащими им на праве общей совместной собственности).

Другие члены семьи, участвующие в приватизации жилого помещения, имеют право собственности на соответствующую их участию долю в приватизированном жилом помещении. Указанные доли собственности могут быть отражены по требованию участников приватизации в техническом паспорте квартиры (ст.7 Закона о приватизации).

Приватизация жилого помещения в квартире, заселенной несколькими нанимателями

Приватизация жилого помещения в квартире, заселенной несколькими нанимателями, производится в долевую собственность в вышеуказанном порядке со следующими особенностями.

В справке о технических характеристиках приватизируемой квартиры указываются основные технические данные квартиры, а также доля нанимателя в квартире, рассчитанная исходя из занимаемой им площади жилых комнат, балконов, лоджий и других подсобных помещений с применением соответствующих коэффициентов, предусмотренных строительными нормами и правилами.

В решении исполнкома (администрации), органа управления организации указываются доля каждого собственника в приватизируемой квартире, площадь закрепленных жилых комнат и подсобных помещений.

Подсобные помещения (коридоры, кухня, ванная, туалет и др.) находятся в общем пользовании (п.18 Положения о приватизации).

Приобретение жилого помещения в собственность

Приобретение гражданами в собственность занимаемых жилых помещений производится только по нотариально удостоверенным договорам приватизации (купли-продажи; продавцом выступает государство (организация), покупателем - наниматель) (**п.21 Положения о приватизации**). **Пример договора приведен ниже.** Договор приватизации должен быть удостоверен у нотариуса в течение 1 года с даты принятия решения о приватизации.

Договор приватизации удостоверяется по месту нахождения жилого помещения.

Для удостоверения договора приватизации нотариус истребует следующие документы:

- решение либо выписку из решения о приватизации жилого помещения исполнкома (администрации), органа управления организации;

- согласие на приватизацию совершеннолетних членов семьи покупателя и иных лиц, участвующих в приватизации, а также иных граждан, за которыми сохраняется равное с нанимателем право пользования этим жилым помещением. Согласие истребуется у лиц, участвующих в приватизации, в случае, когда они не являются стороной по договору. При оформлении согласия на приватизацию нотариус разъясняет лицу содержание ст.7 Закона о приватизации, о чем указывается в тексте согласия до подписи лица. Когда согласие истребуется одновременно с удостоверением договора, нотариус устанавливает личность подписавшего (подписавших), проверяет дееспособность, о чем производит следующую отметку: «Личность (фамилия, собственное имя, отчество подписавшего (подписавших) согласие) установлена, дееспособность проверена». Отметка заверяется подписью нотариуса с указанием даты. Согласие подписывается лицом в присутствии нотариуса. Такое согласие оформляется в одном экземпляре, который остается в делах нотариуса.

Если согласие оформляется не одновременно с удостоверением договора, **оно** должно быть удостоверено нотариусом или должностным лицом, уполномоченным совершать нотариальные действия;

- сведения о совместно проживающих членах семьи. Данные сведения могут быть подтверждены справкой о месте жительства и составе семьи либо копией лицевого счета, выданных жилищно-эксплуатационной службой (**образец см. ниже**);

- акт оценки стоимости квартиры;

- разрешение органов опеки и попечительства, если в приватизируемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченные в дееспособности лица. Данное разрешение может быть изложено отдельным пунктом в решении (выписке из решения) о приватизации;

- квитанцию об оплате стоимости приобретаемой в собственность квартиры - для обозрения и соответствующей отметки в договоре о приватизации.

При удостоверении договора приватизации в домах (квартирах), являющихся историко-культурной ценностью, нотариус в договоре делает отметку о разъяснении, что такие жилые помещения приватизируются при условии подписания гражданами - участниками приватизации охранного обязательства, выдаваемого соответствующим органом государственного управления (пп.61-63 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий, утвержденной постановлением Минюста РБ от 23.10.2006 № 63).

Приведем пример заполнения лицевого счета и договор приватизации квартиры.

Республика Беларусь
Администрация Московского района г.Минска
ЖЭС-113
Рег. № _____

Лицевой счет

Собственник
Иванов Иван Иванович

Адрес:
ул.Есенина, д.1, кв.1

Статус квартиры: частная
Основания заселения: ордер от _____ № _____
Количество комнат: 2
Площадь: общая/жилая, кв.м: 51,00/29,30
Количество жильцов: 2

Сведения о проживающих

Дата прибытия	Дата и куда выбыл	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Родственные отношения	Гражданство	Право на льготу
12.05.2000	17.08.2008	Петров Петр Петрович	1973	Бывший основной квартиро-съемщик	Республика Беларусь	Не имеет
		Иванов Иван Иванович	1969	Основной квартиро-съемщик	Республика Беларусь	Не имеет
		Иванова Любовь Ивановна	1993	Дочь основного квартиро-съемщика	Республика Беларусь	Не имеет

Для представления: государственная нотариальная контора № 1 Московского района г.Минска

Начальник РСЦ _____ К.К.Ермолаев
(подпись)

Бухгалтер _____ Ю.В.Борисенок
(подпись)

Паспортист _____ Е.Е.Кучина
(подпись)

Дата выдачи

М.П.

ДОГОВОР
купли-продажи квартиры

Город Минск. Республика Беларусь. Первое августа две тысячи одиннадцатого

года.

Администрация Московского района города Минска в лице начальника отдела жилищной политики администрации Московского района города Минска Сидоровой Елены Васильевны, действующей на основании доверенности от _____ № ___, именуемая в дальнейшем Продавец, и

гражданин Республики Беларусь Иванов Иван Иванович, 31 марта 1969 года рождения, паспорт: номер _____, выдан Московским РУВД города Минска ___, личный номер _____, проживающий в городе Минске по улице Сергея Есенина в доме № 1, квартира № 5, именуемый в дальнейшем Покупатель,
заключили между собой настоящий договор о нижеследующем.

1. Продавец продает, а Покупатель приобретает занимаемую им и членом его семьи квартиру № 5, состоящую из двух жилых комнат, кухни, коридора, ванной, туалета, встроенного шкафа, лоджии, общей площадью 51,00 кв.м, жилой площадью 29,30 кв.м, расположенную в городе Минске, **по улице Есенина**, в доме № 1.

2. Оценочная стоимость квартиры в ценах 1991 года составляет 1 317 (одна тысяча триста семнадцать) рублей (акт оценочной комиссии от 20.05.2011 № 23).

С учетом индекса роста стоимости строительства жилья, равного _____, оценочная стоимость квартиры составляет _____ рублей.

На момент заключения договора купли-продажи участником приватизации уплачено 10 (десять) процентов от суммы, подлежащей оплате, что составляет _____ рублей, которые внесены на счет № __ (кассовый чек № __ от _____).

Остальная сумма в размере _____ рублей уплачивается в рассрочку в течение 40 (сорока) лет равными долями начиная с месяца, следующего после регистрации договора купли-продажи, в т.ч. Ивановым Иваном Ивановичем - _____ рублей, по _____ рублей в месяц.

3. Покупатель приобретает право **собственности (владения, пользования, распоряжения)** на квартиру с момента государственной регистрации договора.

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

5. Право пользования указанной квартирой сохраняется за Ивановой Любовью Ивановной.

6. Покупатель ежемесячно участвует в финансировании доли затрат, связанных с эксплуатацией и ремонтом мест общего пользования, конструктивных элементов, инженерных систем, содержания придомовой территории соразмерно занимаемой им площади.

7. По соглашению сторон право подписи и подачи заявления по государственной регистрации настоящего **договора, основанного на нем права** предоставляется Покупателю.

8. Расходы, связанные с оформлением договора, производятся за счет Покупателя.

9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один хранится в делах нотариальной конторы, второй выдается Покупателю, третий - Продавцу.

Подписи: _____ Е.В. Сидорова

_____ И.И. Иванов

_____ Л.И. Иванова

Город Минск. Республика Беларусь. Первое августа две тысячи одиннадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Ермолаевой Викторией Игоревной, государственным нотариусом государственной нотариальной конторой № 1 Московского района г. Минска.

Договор полностью прочитан и подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность и полномочия представителя проверены.

Настоящий договор и основанное на нем право подлежат государственной регистрации в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Зарегистрировано в реестре за № _____.

За нотариальное удостоверение договора приватизации государственная пошлина не взимается (подп.2.19 п.2 ст.257 Налогового кодекса РБ).

Нотариально удостоверенный договор приватизации необходимо зарегистрировать в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Только после этого у гражданина возникает право собственности на приватизированное жилое помещение, которое подтверждается свидетельством (удостоверением) о праве собственности на жилое помещение. Собственник также получает технический паспорт на жилое помещение.

Для государственной регистрации договора приватизации необходимо представить:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт, вид на жительство). Иностранные граждане предоставляют паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, с нотариально засвидетельствованным переводом на русский или белорусский язык;

- документ, подтверждающий полномочия представителя, - в случае совершения действий от имени и в интересах другого гражданина;

- нотариально удостоверенный договор приватизации;

- документ, подтверждающий внесение платы за совершение регистрационных действий.

Свидетельство (удостоверение) о праве собственности на жилое помещение выдается в течение 7 рабочих дней. В случае выполнения большого объема работы, необходимой для совершения регистрационного действия, - 14 рабочих дней, в случае запроса сведений и (или) документов от других государственных органов, иных организаций - не более 1 месяца.

За выдачу свидетельства (удостоверения) взимается плата в размере 0,6 базовой величины.

Гражданин, приватизировавший жилое помещение, вправе распоряжаться им по своему усмотрению: продавать, дарить, завещать, сдавать по договору найма, заключать иные сделки, не противоречащие законодательству (ст.18 Закона о приватизации).

Последний шаг данного этапа - заключение договора на эксплуатацию приватизированного жилого помещения с соответствующей жилищно-эксплуатационной организацией.

Если в течение 1 года договор приватизации не будет удостоверен в нотариальном порядке, решение о приватизации считается утратившим силу и в будущем нанимателю придется повторно подавать заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения.

Использование чеков «Жилье»

Приватизация жилых помещений осуществляется на безвозмездной, возмездной либо смешанной основе.

Жилищная квота определяется количеством именных приватизационных чеков «Жилье».

Жилое помещение предоставляется безвозмездно, если величина жилищной квоты (суммы квот) равна стоимости занимаемого жилья.

Если величина жилищной квоты (суммы квот) превышает стоимость жилья, жилое помещение передается безвозмездно, а остаток величины жилищной квоты может использоваться:

- для уплаты паевого взноса в жилищном или жилищно-строительном кооперативе либо погашения кредита (ссуды), взятого на это строительство;

- финансирования жилищного строительства, реконструкции одноквартирных, блокированных жилых домов, долевого участия в жилищном строительстве, при приобретении жилья путем его покупки, также для погашения задолженности по кредитам банков и ссудам юридических лиц, взятым и использованным на указанные цели (ст.16 Закона о приватизации; п.10 Положения о приватизации).

Возмездная приватизация проводится в том случае, если у гражданина нет чеков «Жилье» либо они не зачислены на специальный (чековый) счет.

Смешанная приватизация имеет место, когда часть жилого помещения, которая не оплачена за счет чеков «Жилье», подлежит выкупу в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации жилья. При этом жилищная квота (сумма квот членов семьи, жилищные квоты, подаренные по нотариально удостоверенному договору супругом (супругой), родителями, детьми, усыновителями, усыновленными, родными братьями и сестрами, дедом, бабкой, внуками, полученные по наследству либо по решению суда) засчитывается в счет погашения стоимости жилого помещения (ст.11 Закона о приватизации; п.19 Положения о приватизации)

Перерегистрация чеков «Жилье»

В соответствии с подп.1.1 п.1 Декрета Президента РБ от 07.06.2005 № 6 «Об упорядочении обращения и использования именных приватизационных чеков «Жилье» (далее - Декрет № 6) чеки «Жилье» подлежали перерегистрации в открытом акционерном обществе «Сберегательный банк «Беларусбанк» до 1 января 2007 г.

Если перерегистрация чеков «Жилье» невозможна из-за болезни их собственника или отсутствия его в Республике Беларусь, вышеуказанный срок продлевается на время болезни либо отсутствия.

Лицам, не перерегистрировавшим принадлежащие им чеки «Жилье» по уважительным причинам (кроме случаев пропуска срока перерегистрации из-за болезни их собственника или отсутствия его в Республике Беларусь), данный срок **может** быть продлен по решению суда, если иск об этом предъявлен в суд в течение общего срока исковой давности.

Согласно ст.197 **Гражданского кодекса РБ** (далее - ГК) общий срок исковой давности устанавливается в 3 года. Следовательно, иск о продлении срока перерегистрации чеков «Жилье» **следовало** предъявлять до 31 декабря 2009 г.

Статья 206 ГК допускает возможность перерегистрации чеков «Жилье» в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца. Однако причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние 6 месяцев срока давности, т.е. с 1 июля 2009 г. по 31 декабря 2009 г.

В соответствии с подп.1.11 п.1 Декрета № 6 чеки «Жилье», не перерегистрированные в вышеуказанный срок, считаются недействительными и подлежат сдаче в исполкомы (администрации) для уничтожения.

Перерегистрированные чеки «Жилье» не подлежат:

- индексации, за исключением случаев использования их гражданами и членами их семей, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, для уплаты паевого взноса в жилищном или жилищно-строительном кооперативе, финансирования индивидуального или коллективного жилищного строительства, реконструкции одноквартирных, блокированных жилых домов, долевого участия в жилищном строительстве, приобретения жилья путем покупки, погашения задолженности по кредитам банков (включая выплату процентов за пользование ими) и ссудам юридических лиц, взятым и использованным на указанные цели;

- отчуждению, за исключением случаев дарения их по нотариально удостоверенному договору супругу (супруге), родителям, детям, усыновителям, усыновленным, родным братьям и сестрам, деду, бабке, внукам, перехода права собственности по наследству либо по решению суда.

Проиндексированные чеки «Жилье» могут быть использованы для погашения стоимости строительства, реконструкции или приобретения только одного жилого помещения.

Выдача чеков «Жилье» по окончании срока их перерегистрации (т.е. после 1 января 2007 г.) прекращается.

После 1 января 2006 г. находятся в обращении и используются в соответствии с законодательством только перерегистрированные чеки «Жилье» (подп.1.13-1.15 п.1 Декрета № 6)

Оценка стоимости жилого помещения

Стоимость приватизируемого жилого помещения определяется в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации, комиссиями исполкомов (администраций), органов управления организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилое

помещение (ст.14 Закона о приватизации). В работе этих комиссий вправе участвовать граждане, приватизирующие жилые помещения.

О результатах оценки жилого помещения составляется акт, который подписывается председателем и членами комиссии и под расписку предоставляется гражданину для ознакомления.

Граждане вправе потребовать от комиссии подробных разъяснений относительно порядка расчета стоимости занимаемой квартиры с обоснованием применения каждого коэффициента потребительских качеств квартиры и коэффициента качества жилой среды.

Индекс роста стоимости строительства жилья для оценки стоимости жилых помещений в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации жилья, ежемесячно рассчитывается в соответствии с Положением о порядке индексации именных приватизационных чеков «Жилье», утвержденным постановлением Совета Министров РБ от 15.11.2006 № 1529.

Льготы при приватизации жилого помещения

Отдельные категории граждан (ст.12 Закона о приватизации) имеют право на приватизацию жилых помещений на льготных основаниях. К ним относятся:

- Герои Беларуси, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры орденов Отечества, Славы, Трудовой Славы;

- Ветераны Великой отечественной войны и иные лица из числа категорий, определенных Законом РБ от 17.04.1992 № 1594-ХII «О ветеранах»;

- реабилитированные граждане - жертвы политических репрессий и их дети, которые находились вместе с родителями в местах лишения свободы, в ссылке, высылке, на спецпоселении в связи с репрессированием их родителей;

- инвалиды с детства;

- граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных аварий

- граждане, принимавшие в 1986-1987 гг. участие в работах по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС в пределах зоны эвакуации (отчуждения);

- некоторые другие категории граждан.

Вышеуказанным категориям граждан жилые помещения передаются в собственность безвозмездно в пределах 20 кв.м общей площади, а также 20 кв.м общей площади на каждого проживающего вместе с ними нетрудоспособного неработающего члена семьи с учетом полностью начисленной им жилищной квоты, суммы квот.

На льготных основаниях также приватизируют жилье лица, занимающие жилые помещения в одноквартирных, блокированных жилых домах, имеющих не более одного надземного этажа, при их износе на 60 % и выше. В этом случае жилые помещения передаются в собственность безвозмездно независимо от размера их общей площади с учетом полностью начисленной жилищной квоты, суммы квот лиц, участвующих в приватизации.

Жилые помещения, приватизируемые на льготных условиях (с учетом жилищной квоты, суммы квот), передаются участникам приватизации в равных долях.

Та часть жилых помещений, которая превышает размер общей площади, передаваемой безвозмездно, приватизируется на общих основаниях. При этом доля участия в приватизации денежными средствами определяется по соглашению между участниками приватизации.

Граждане, имеющие право на приватизацию жилых помещений на льготных условиях и имевшие, но не реализовавшие право на начисление жилищной квоты до 1 июля 1999 г., имеют право на одноразовое использование льготы.

Приватизация жилых помещений в рассрочку

В соответствии с п.24 Положения о приватизации оплата стоимости приватизируемых жилых помещений может производиться в рассрочку до 40 лет при условии внесения первоначального взноса в размере не менее 10 % остаточной стоимости этих жилых помещений. На данные ежемесячные взносы проценты не начисляются. Стоимость приватизированного в рассрочку жилого помещения не меняется, поэтому в случае инфляции погашать долг становится выгоднее, чем при единовременной оплате.

Гражданин самостоятельно определяет срок, на какой ему будет выгодно оформить рассрочку платежей. Для оформления рассрочки у плательщиков нет никаких возрастных ограничений.

Граждане, которые приватизировали занимаемые жилые помещения в рассрочку (после оплаты 10 % стоимости жилого помещения), как и те, которые оплатили всю стоимость квартиры единовременно, приобретают право собственности на эти жилые помещения после нотариального удостоверения договора приватизации и его регистрации в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Такое жилое помещение уже можно передавать по наследству. При этом наследники, приобретая право собственности на жилье, одновременно приобретают и обязанность выплачивать вышеуказанную рассрочку до полного погашения стоимости жилого помещения.

Если гражданин захочет произвести отчуждение такого жилого помещения до окончания установленного срока выплаты ежемесячных взносов, ему придется погасить остаток невыплаченной суммы досрочно.

Задолженность по платежам взыскивается в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей нотариусов и должностных лиц, которым в соответствии с законодательными актами предоставлено право совершать нотариальные действия.

При неуплате в течение года очередных взносов исполнкомом (администрацией), юридическое лицо, являющееся стороной договора купли-продажи квартиры, вправе в судебном порядке расторгнуть этот договор (п.24 Положения о приватизации).

Приватизация жилых помещений в домах сельскохозяйственных производственных кооперативов

Передача в собственность граждан жилых помещений в домах колхозов производится по решению высшего органа управления колхоза (ст.7 Закона о приватизации).

В соответствии с п.11 постановления Верховного Совета РБ от 23.04.1992 № 1619-XII «О введении в действие Закона Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» наниматели жилых помещений в домах колхозов вправе приватизировать занимаемые жилые помещения при согласии собственника и на условиях, определяемых собственником.

Следовательно, условия и порядок передачи в собственность нанимателям жилых помещений в домах, принадлежащих сельскохозяйственным производственным кооперативам (далее - СПК), определяет общее собрание членов СПК, высший орган управления СПК.

При определении условий передачи (продажи) жилых помещений, принадлежащих СПК, членам СПК могут учитываться, например, стаж работы в СПК, личный вклад и т.д., устанавливаться льготные основания для передачи (продажи) жилых помещений, в т.ч. и передачи безвозмездно либо за определенную часть стоимости.

Собрание также может установить, что приватизация жилых помещений осуществляется в том же порядке, который установлен Законом о приватизации для приватизации государственного жилищного фонда.

Принятый решением собрания членов СПК порядок передачи (продажи) квартир в собственность членам СПК обязательно отражается в протоколе собрания либо в отдельном документе, принятом собранием. Собрание членов СПК также устанавливает и порядок определения стоимости жилых помещений при их передаче (продаже) членам СПК.

Произвести оценку данных жилых помещений по заявке СПК могут территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Дата

Александр Жук, магистр права, аттестованный юрист