



ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**(Утверждено решением коллегии Комитета РФ по
муниципальному хозяйству
от 18 ноября 1993 г. № 4)**

1. Настоящее Примерное положение устанавливает основные правила передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, обслуживания и порядок содержания и ремонта приватизированного жилья в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

2. Основными принципами приватизации государственного и муниципального жилищного фонда являются:

добровольность приобретения гражданами жилья в собственность;

бесплатная передача гражданам занимаемых ими жилых помещений;

гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения только один раз.

3. Передача гражданам в собственность квартир в домах государственного и муниципального жилищного фонда производится с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, в том числе временно отсутствующих, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется право пользования жилым помещением.

Граждане, забронировавшие занимаемые жилые помещения, осуществляют приватизацию жилья по месту бронирования жилых помещений.

По желанию граждан жилые помещения передаются им, в порядке приватизации, в общую собственность (совместную или долевую) всех проживающих в них граждан либо в собственность



одного или части из них в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением.

При этом за гражданами, не участвующими в приватизации занимаемого жилого помещения и выразившими согласие на приобретение в собственность жилого помещения другими проживающими с ними лицами, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность, в порядке приватизации, другого впоследствии полученного жилого помещения.

Несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Отказ от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение может быть осуществлен опекунами и попечителями, в том числе родителями и усыновителями несовершеннолетних, только при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

4. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются этими помещениями по своему усмотрению, вправе: продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать с ними иные сделки, не противоречащие Закону.

Собственники приватизированных жилых помещений являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Продажа одним из участников общей долевой собственности принадлежащей ему доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные собственники откажутся от осуществления права преимущественной ее покупки.

5. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется:

соответствующим представительным или исполнительным органом власти;

предприятием, за которым закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения;



учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд.

6. Переход государственных и муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, на приватизацию жилья.

Это положение не должно применяться, если правопреемники изменивших форму собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений на свои средства построили либо приобрели незаселенное жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации.

7. Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане представляют следующие документы:

заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя (приложения 1, 2);

документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением;

справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано;

в случаях, предусмотренных пунктом 3 настоящего Примерного положения, документ органов опеки и попечительства.

8. Не подлежат приватизации:

жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий к ним приравненных, а также жилые помещения в специализированных домах.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений



и коммунальных квартир. Приватизации в этом случае подлежит квартира в целом при волеизъявлении всех нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире с согласия совершеннолетних членов их семей на приватизацию.

9. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и настоящим Примерным положением. При этом за наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

10. Собственник может передать другому лицу свои правомочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением, использовать его в качестве предмета залога, продавать, дарить, завещать, а также совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения иные действия, не противоречащие закону.

11. Собственник жилого помещения вправе произвести обмен этого жилого помещения на другое, занимаемое по договору найма или аренды. При этом право собственности на это жилое помещение передается нанимателю или арендатору жилого помещения в домах государственного, муниципального или общественного жилищного фонда, а бывший собственник приобретает права и обязанности, вытекающие из договора найма или аренды. Обмен жилых помещений оформляется в установленном порядке.

Собственник жилого помещения может произвести обмен его на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности другому лицу, по договору мены в соответствии с нормами гражданского законодательства.

Мена (обмен) переданного в порядке приватизации в общую собственность граждан жилого помещения возможна только с согласия всех участников общей собственности.

12. Прекращение права собственности, помимо воли собственника, не допускается, за исключением случаев обращения взыскания на это жилое помещение по обязательствам собственника, в случаях и в порядке, предусмотренных законодательными актами, принудительного отчуждения имущества, которое не может принадлежать данному



собственнику в силу закона, реквизиции и конфискации, а также в других случаях, прямо предусмотренных законодательством.

13. Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений, если приватизация данного жилого помещения не противоречит Закону. Соблюдение установленного порядка соответствующим органом представительной власти оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан.

14. Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи (приложение 3), заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность, в порядке, установленном соответствующим представительным органом власти.

При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора в местной администрации.

Если гражданин, подавший заявление о приватизации жилья, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в его собственность либо до регистрации такого договора, то это обстоятельство не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследников, если наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано. В случае возникновения спора по поводу наследования жилого помещения вопрос решается в судебном порядке.

15. При переезде в другое жилое помещение и заселении его по договору найма или аренды граждане имеют право на приватизацию этого жилья при условии расторжения договора



передачи в собственность, в порядке приватизации, ранее занимаемого помещения.

16. Пользование земельными участками, на которых размещены приватизированные жилые дома и придомовые территории, осуществляется в порядке и на условиях, установленных нормами Земельного законодательства.

17. Владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью производится по согласию всех ее участников. В случае разногласия порядок владения, пользования и распоряжения определяется по иску любого из участников.

Каждый участник общей долевой собственности 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.

18. Собственники жилых помещений обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Несоблюдение собственником этих правил влечет ответственность в установленном порядке.

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

19. Предоставление гражданам посреднических услуг по приватизации жилья может осуществляться специальными агентствами (бюро), действующими на хозрасчетной основе (Типовое положение об агентствах (бюро) утверждено постановлением коллегии Госкомитета РСФСР по жилищно-коммунальному хозяйству 18.10.91 г. № 7).

Гражданин, желающий приобрести в собственность занимаемое жилое помещение, подает заявление в агентство (бюро), которое берет на себя организацию всего процесса приватизации жилья, включая сбор необходимых документов (пункт 7 настоящего Примерного положения).

20. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья осуществляется 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.

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

21. Собственники квартир, расположенных в домах государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны участвовать в общих расходах по обслуживанию и ремонту строения, его инженерного оборудования и придомовой территории пропорционально доле занимаемой площади в этом доме, что должно быть предусмотрено договором передачи квартир в собственность.

В переходный период формирования рынка жилья для собственников приватизированных квартир, участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома и оплатой коммунальных услуг, сохраняются те же условия оплаты, что и для нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. При этом должен быть учтен порядок перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг, определенный постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 года № 935.

22. Содержание и ремонт жилого дома в целом осуществляются жилищными ремонтно-эксплуатационными государственными и муниципальными предприятиями, обслуживающими этот дом до начала приватизации квартир, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.

Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая жилищные ремонтно-эксплуатационные предприятия, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

При этом жилищные ремонтно-эксплуатационные предприятия не вправе отказать собственникам приватизированных жилых помещений в содержании и ремонте принадлежащего им жилья.



23. Взаимоотношения между собственниками жилых помещений и предприятиями, осуществляющими работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, основываются на договорных условиях (приложение 4 и 5).

24. При объединении собственников жилых помещений могут образовываться товарищества собственников жилых помещений по содержанию и ремонту жилых домов.

Порядок и условия организации товариществ устанавливаются учредительным договором, уставом товарищества и Положением о товариществах собственников жилых помещений в многоквартирных домах по содержанию и ремонту жилых домов (кондоминиумах).

См. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья"

25. В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилья он вправе обратиться в суд.

