



## Как понять, выгодно ли вам приватизировать квартиру?

10/01/2017

*Приватизировать или нет – вот в чем вопрос. Времени до окончания бесплатной приватизации остается немного, и кто знает, будет ли она продлена в этот раз и на какой срок. В общем, сайт "РИА Недвижимость" совместно с руководителем отдела недвижимости юридической компании Urvista Игорем Польским решил помочь читателям определиться, разъяснив несколько спорных и коварных моментов.*

- 1 Чем хороша приватизация и почему стоит ею воспользоваться?
- 2 А из-за чего могут выселить из неприватизированного (муниципального) жилья?
- 3 Выселить могут кого угодно или есть исключения?
- 4 Может ли сам наниматель расторгнуть договор найма?
- 5 В каких случаях наймодатель может расторгнуть договор?
- 6 Какие есть спорные моменты между приватизированной квартирой и квартирой по найму?
- 7 Можно ли завещать/наследовать неприватизированное жилье?
- 8 А у приватизации есть минусы вообще?
- 9 В каких случаях приватизацию можно оспорить?
- 10 Можно ли деприватизировать квартиру, и в каких случаях это бывает необходимо?

### 1 Чем хороша приватизация и почему стоит ею воспользоваться?

Самый большой плюс приватизации заключается в том, что квартира переходит в собственность. Следовательно, собственник может ей распоряжаться на свое усмотрение - дарить, продавать, завещать, прописывать в ней кого угодно. Кроме того, в квартире можно сделать перепланировку, предварительно согласовав ее, конечно.

Собственника жилья также нельзя выселить в подавляющем большинстве случаев.



## Норма об изъятии единственного жилья будет дисциплинировать должников – эксперты

18:44 10.01.2017

Возможность взыскания единственного жилья с должников позволит дисциплинировать людей в вопросах оплаты задолженностей, но в то же время применение такой нормы может существенно ухудшить положение граждан с низкими доходами, рассказали эксперты, опрошенные РИА Недвижимость.

## 2 А из-за чего могут выселить из неприватизированного (муниципального) жилья?

Выселение из муниципального/служебного жилья может быть связано с массой причин.

Напомним, что право проживания в муниципальной квартире возникает на основании заключенного между нанимателем, то есть гражданином, и собственником жилья (государством или муниципальным образованием) договора социального найма жилого помещения. В соответствии с Жилищным кодексом договор соцнайма заключается на бессрочной основе.

Выселение из муниципального жилья может в соответствии с Жилищным кодексом быть по следующим основаниям: желание жильца, соглашение сторон, смерть нанимателя, признание помещения подлежащим сносу, смена назначения помещения, то есть передача в нежилой фонд, решение суда по иску наймодателя. Разумеется, при выселении по ряду из этих оснований предоставляют новое жилье.

Что касается служебного жилья, то в большинстве случаев выселение возможно по причине прекращения договора найма, который чаще всего действует ровно столько, сколько наниматель продолжает работать в организации, предоставившей ему помещение. Однако бывают и исключения, которые указаны выше.

## 3 Выселить могут кого угодно или есть исключения?

В законе предусмотрены положения о неприкосновенности жильцов. Выселить из помещения без предоставления другого помещения в пределах одного населенного пункта невозможно следующих лиц:

1. Пенсионеров по возрасту;
2. Инвалидов 1 и 2 группы, получивших инвалидность при исполнении служебного долга или профессиональное заболевание (в случае служебного жилья);
3. Членов семьи умершего нанимателя;
4. Детей-сирот независимо от возраста.

Эти условия распространяются на все виды соцнайма - и на муниципальное жилье, и на служебное.

## 4 Может ли сам наниматель расторгнуть договор найма?

Наниматель может расторгнуть договор найма по соглашению сторон, причем это относится и к муниципальному, и к служебному жилью. Для этого наниматель жилого помещения по договору социального найма предоставляет в письменной форме согласия проживающих совместно с ним членов его семьи. Это единственное условие, которое нужно соблюсти для расторжения договора. Наниматель может это сделать в любое время беспрепятственно. Как правило, к этому прибегают, когда планируется переезд в другой регион.

## 5 В каких случаях наймодаатель может расторгнуть договор?

В Жилищном кодексе оговорены случаи, когда наймодаатель квартиры может обратиться в суд с иском и о расторжении договора найма. Этими случаями являются:

1. Отсутствие коммунальных платежей на систематической основе (дольше 6 месяцев).
2. Нарушение прав соседей, если это затрудняет или делает невозможным проживание в одной квартире.
3. Нецелевое использование предоставленного помещения, в том числе сдача его в наем. Так, если наниматель будет сдавать квартиру в поднайм третьим лицам без согласования с наймодаателем, то договор с ним может быть расторгнут.
4. Умышленное повреждение помещения или его разрушение. Это положение касается не только нанимателя, но и других лиц, если наниматель несет ответственность за их действия. К примеру, в случае перепланировки или ситуации, когда по вине нанимателя произошло разрушение дома или квартиры, договор с ним может быть расторгнут.

## 6 Какие есть спорные моменты между приватизированной квартирой и квартирой по найму?

Основной спорный момент заключается в том, что при признании дома подлежащим сносу новую квартиру дадут равную по площади, либо большей площади, но только если на то есть основания (например, многодетность). Получается, если квартира не приватизирована, можно особо не рассчитывать на улучшение жилищных условий. Скорее всего, вы получите квартиру в старом или в новом фонде, но существенном отдалении от места нынешнего проживания.

Если же квартира приватизирована, на практике больше шансов, что новое жилье вы получите в новом жилом фонде в районе равно удаленном от вашего по отношению к центру Москвы.



### Жилье в частные руки: как правильно приватизировать квартиру

14:05 28.01.2015

Срок бесплатной приватизации жилья в России заканчивается 1 марта 2015 года. Сайт "РИА Недвижимость" решил напомнить россиянам, что нужно для осуществления приватизации, а также рассмотреть, в чем ее преимущества и недостатки.

## 7 Можно ли завещать/наследовать неприватизированное жилье?

Нельзя ни при каких условиях завещать неприватизированное жилье. Родственники умершего нанимателя могут продолжать пользоваться этим жильем после его смерти, если они были прописаны в квартире, однако ни продать, ни разменять ее, ни завещать ее кому-либо они не смогут.

Иначе обстоят дела с приватизированным жильем - такая квартира может быть унаследована или передана по завещанию. Однако свобода завещания установленными законом правилами ограничена. Так, при составлении завещания нужно помнить, что существует понятие обязательной доли - это гарантированный законом минимум в наследстве, который должен быть выделен наименее защищенному обязательному наследнику, даже если этого не желает наследодатель.

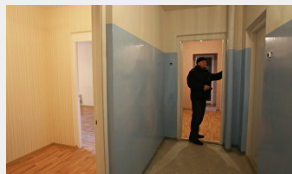
Таким образом, после смерти собственника не факт, что всю квартиру унаследует человек, указанный в завещании или только наследники первой очереди. Это отдается

на откуп суда и нотариуса. Есть шанс и он большой, что появится еще какой-нибудь наследник, который получит долю. Поэтому пожилым людям удобнее не приватизировать квартиру, а прописать туда тех родственников, которые после их смерти приватизируют квартиру на себя.

## 8 А у приватизации есть минусы вообще?

Явным минусом самого процесса приватизации служит тот факт, что согласие или отказ на это должны дать все зарегистрированные в квартире люди. И тут кто-то из зарегистрированных лиц может встать в принципиальную позицию.

Сложности могут возникнуть также в том случае, если зарегистрированные лица отказались от приватизации и таким образом получили право пожизненного проживания. Это повлечет трудности при желании продать квартиру после приватизации. Единственный выход это или продавать "с жильцами" или достигнуть договоренности о перерегистрации таких лиц по новому адресу. Также стоит помнить, что после приватизации при продаже раньше, чем через пять лет граждане обязаны заплатить 13% подоходного налога.



### Как получить жилье бесплатно: 3 возможных способа

19:04 16.11.2015

Любой человек, не имеющий своей недвижимости, не откажется обзавестись жильем, не потратив при этом ни копейки. Сайт "РИА Недвижимость" рассмотрел самые "бесплатные" способы получения заветных квадратных метров.

## 9 В каких случаях приватизацию можно оспорить?

На данный момент существует судебный механизм оспаривания приватизации. Обстоятельства для оспаривания могут быть следующие:

1. Один из проживающих в квартире граждан не фигурировал в приватизационном договоре и ранее не выступал участником приватизации;
2. Один из проживающих в жилом помещении совершеннолетних лиц повторно воспользовался правом на приватизацию;
3. В договор приватизации не внесли несовершеннолетнего, прописанного в данной квартире. Участие детей в приватизации квартиры является обязательным;
4. Договор приватизации был подписан лицом, не имеющим на это полномочий;
5. Незаконность процедуры приватизации;
6. Оформление приватизации по поддельным документам;
7. Признание одного из участников приватизации недееспособным;
8. Введение в заблуждение одного или нескольких участников приватизации;
9. Совершение сделки под давлением.

Сама процедура выглядит следующим образом. Необходимо составить исковое заявление и подать его в суд с требованием о признании приватизации незаконной. Обязательно нужно указать факты и мотивировать их. Срок для оспаривания незаконной приватизации - 3 года.

## 10 Можно ли деприватизировать квартиру, и в каких случаях это бывает необходимо?

По состоянию на сегодняшний день, с 1 марта 2017 года воспользоваться правом на деприватизацию будет нельзя (п. 1 ч. 2 ст. 2 Закона N 189-ФЗ). Сейчас вопрос о передаче приватизированного жилого помещения в государственную или муниципальную собственность федеральным законодательством не урегулирован.

Каждый регион и муниципальное образование самостоятельно устанавливают правила и порядок деприватизации. Надо сказать, что законодательство динамично, и есть вероятность, что деприватизацию все же продлят, поскольку социально-экономическая обстановка такова, что спрос на деприватизацию может возрасти.

В нашей практике мы очень редко сталкиваемся с запросами на данную услугу, однако очевидно, что в свете исчисления налога на имущество по кадастровой стоимости, а также по причине его прогрессирующей каждый год ставки, деприватизация может стать актуальной, особенно для малоимущих граждан, приватизировавших ранее недвижимость в историческом центре Москвы, которую они получили еще в советские годы.

Также прибегнуть к деприватизации могут граждане, не согласные с суммами платежей и в принципе фактом их отчисления в фонд капитального ремонта. Деприватизация квартиры - это шанс снять с себя материальное обременение, распространяющееся на любого собственника.