

ПРИВАТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ Privatization of real estate

К. О. Шац, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. С. Гусев, кандидат биологических наук, доцент

Аннотация

План приватизации был запущен с целью полностью закончить переход нашего государства к рыночной экономике, а также предоставить национальную собственность в личные руки. Однако данная процедура еще не закончена.

В настоящее время уже не приватизируются компании и сложные комплексы, а пустые здания приватизируют достаточно крайне редко.

Ключевые слова: приватизация, недвижимость, процесс приватизации.

Summary

The privatization plan was launched in order to completely complete the transition of our state to a market economy, as well as to provide national ownership in our hands. However, until these times, this procedure has not been completed.

Privatization is considered a national project according to which municipal and state housing is transferred to people's property completely free of charge. Currently, companies and complex complexes are no longer being privatized, and empty buildings are privatized quite rarely.

Keywords: privatization, real estate, privatization process.

Приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

Граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, в том числе жилищного фонда, находящегося в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), по договору аренды или найма, имеют право с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобретать эти жилые помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации. Жилое помещение передается в общую собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних [1].

"Приватизация жилья" как правовая категория появилась в России на день позже "приватизации предприятий", т.е. 4 июля 1991 г., когда Верховный Совет РСФСР принял Закон РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР". В данном Законе под приватизацией жилья понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской

Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах. Думается, что с учетом правоприменительной практики, базирующейся на Законе РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и других принятых на его основе нормативных актах, приватизацию жилья можно определить как бесплатную передачу жилых помещений из государственной и муниципальной собственности в собственность проживающих в них граждан России [3].

Для приватизации жилья следует выполнение некоторых условий:

- наличие гражданства РФ;
- наличие договора социального найма жилого помещения;
- занимаемое жилое помещение должно являться государственной или муниципальной собственностью;
- ранее право на приватизацию не использовалось.
- согласие всех, кто имеет право проживать в квартире, включая несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Пакет документов, необходимых для приватизации жилья:

- Паспорта или иной документ, подтверждающий личность всех прописанных жильцов.

Для лиц младше 14 лет необходимо предоставить свидетельство о рождении.

- Письменное согласие на приватизацию. Данный документ подлежит обязательному нотариальному заверению.
- Выписка о составе семьи установленного образца.
- Техпаспорт на жилой объект.
- Договор социального найма.
- Справка о том, что будущие собственники жилого помещения ранее не принимали участие в приватизации.
- Справка об отсутствии долга по коммунальным платежам.
- Нотариально заверенный отказ от приватизации (если таковой имеется) [4].

В ст. 4 ФЗ "О приватизации" закреплён перечень объектов, которые не могут принимать участие в процедуре:

- Муниципальные дома, которые были признаны специализированной комиссией аварийными и непригодными для проживания.
- Государственные объекты недвижимости, которые расположены в закрытых военных городках.
- Служебное жильё.
- Комнаты общежития.
- Жильё, которое арендуется не по договору социального найма.

Проверка документов проводится в течение двух месяцев. После того, как руководитель городской администрации вынесет положительное решение, между заявителем и муниципалитетом заключается договор.

В договоре прописывается информация:

- О будущем собственнике жилого помещения (основной квартиросъёмщик).
- Адрес и тип объекта недвижимости.
- Характеристика жилого помещения.
- Размер долей всех участников приватизации.

Когда в приватизации могут отказать? Администрация города оставляет за собой право отказать заявителю в приватизации, если:

- Заявитель ранее уже участвовал в приватизации.

- Отсутствует письменное согласие на приватизацию прописанных жильцов.
- В процессе принимает участие аварийное жилье или иной объект недвижимости, который не допускается к приватизации.
- Процесс инициирует лицо, которое не зарегистрировано в данном объекте.
- Предоставлен неполный пакет документов или в документах имеются ошибки (неточности) [2].

В следствие выполненной в постсоциалистических государствах приватизации главным образом поменялся состав имущества: доминирующей стала индивидуальная собственность в коллективной и персональной форме, но кроме того смешанная государственно индивидуальная собственность в фирмах [3].

Библиографический список

1. *Игнатова Т. В.* Приватизация в России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/01001680859>.

2. *Каспин В. И., Острина И. А.* Приватизация по правилам: вопросы и ответы [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://rusneb.ru/catalog/004971_000039_TUMNB-RU_EK_67.623.1_K28-490623/.

3. *Крашенников П. В.* Приватизация жилья: права граждан до и после приватизации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/01003037293>.

4. Сборник нормативных документов по приватизации жилья, рекомендации по организации обслуживания приватизированных квартир [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/01001625800>.