



(/)

2

1

УСПЕЙТЕ СТАТЬ СОБСТВЕННИКОМ (/POLEZNYE-SOVETY/1021-PRIVATIZATSIYA-V-VOPROSAKH-I-OTVETAKH)



До 1 июля текущего года граждане, которые по каким-либо причинам ранее не смогли приватизировать квартиры, вправе реализовать эту возможность. После указанной даты государственное жилье перейдет в разряд коммерческого. Для того чтобы определиться с выбором, нужно прежде всего представлять, к какому виду жилищного фонда относится ваша квартира.

ВИДЫ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА:



Сравнительный анализ прав и обязанностей нанимателей квартиры площадью 60 м² в доме 1976 года постройки

	Аренда жилого помещения, переведенного в разряд коммерческого из государственного жилищного фонда	Приватизация жилого помещения государственного жилищного фонда
Ежемесячные платежи	От 100 тыс. руб. в регионах до 756 тыс. руб. в центре г. Минска + коммунальные платежи	375 тыс. руб. ежемесячно в течение 40 лет + первоначальный взнос + коммунальные платежи
Срок действия договора	Договор найма заключается бессрочно	Право собственности бессрочно
Возможность выселения за задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг	При задолженности сроком 2 месяца	При задолженности сроком 6 месяцев
Возможность продать	Нельзя	Только после полного погашения рассрочки
Возможность наследования в случае смерти или признания безвестно отсутствующим нанимателя	Проживающие совместно совершеннолетние члены семьи имеют право на переоформление договора найма	Проживающие совместно совершеннолетние члены семьи вступают в наследство, на них переходят обязательства по выплате рассрочки

Что будет после 1 июля:

Принципы платы за арендное жилье определяются постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297. Площадь помещения умножается на 0,2 базовой величины (на сегодня 210 тыс. руб.) и на коэффициент в зависимости от расположения и благоустройства. Так, максимальный коэффициент для Минска составляет 1,5, а минимальный — 0,5. Всего в столице 5 экономико-планировочных зон.

Для граждан, проживающих в квартирах, переведенных в разряд арендного жилья, в Минске установлены понижающие коэффициенты 0,2, для остальных регионов республики — 0,1.

Стоимость арендного жилья, которое имело такой статус изначально, рассчитывается по формуле:

$$0,2 \text{ БВ} \times \text{КБ} \times \text{S}$$

где:

БВ — базовая величина;

КБ — коэффициент в зависимости от степени благоустройства и местонахождения;

S — площадь квартиры.

Пример расчета оплаты

В дополнение к жилищно-коммунальным услугам, за аренду квартиры площадью, например, 60 м² в центре Минска придется платить в месяц:

$0,2 \times 210 \text{ тыс. руб.} \times 1,5 \times 60 \text{ м}^2 = 3 \text{ млн } 780 \text{ тыс. руб.},$

а на окраине —

$0,2 \times 210 \text{ тыс. руб.} \times 0,5 \times 60 \text{ м}^2 = 1 \text{ млн } 260 \text{ тыс. руб.}$

Если гражданин проживает в квартире государственного жилищного фонда и не захочет ее приватизировать, то с 1 июля текущего года также будет платить за ее аренду, но с учетом понижающего коэффициента. В нашем примере эта плата составит соответственно:

$3 \text{ млн } 780 \text{ тыс.} \times 0,2 = 756 \text{ тыс. руб.}$

и $1 \text{ млн } 260 \text{ тыс.} \times 0,2 = 252 \text{ тыс. руб.}$

ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ИЛИ АРЕНДОВАТЬ?

В регионах за счет более низких коэффициентов и арендная плата будет легче. К примеру, в Сморгони за те же 60 м² она составит 756 тыс. руб., а для квартиры, переведенной в разряд арендного жилья, — 75 600 руб. в месяц.

При этом стоимость приватизации сопоставимых по площади и году постройки квартир не зависит от местоположения и статуса населенного пункта и будет одинаковой для Минска и той же Сморгони. И если в центре столицы арендные платежи значительно превысят по размеру ежемесячные взносы на приватизацию (см. таблицу 1), то в регионах, наоборот, они могут быть в три и более раз ниже. Таким образом, наниматель сам может решить, в каком статусе ему оставаться на занимаемой жилплощади, тем более что его права остаются практически одинаковыми в обоих случаях.

Добавим, что понижающие коэффициенты устанавливаются областными и Минским городским исполнительными комитетами по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства. А коэффициенты, зависящие от местонахождения жилого помещения и его благоустройства, — самостоятельно облисполкомами и Минским горисполкомом.

Примеры стоимости двухкомнатной арендной квартиры площадью 60 м² для разных районов Минска и других городов республики при базовой величине 210 тыс. руб.

Район, город	Коэффициент в зависимости от степени благоустройства и местонахождения	Стоимость найма жилого помещения, руб.	Понижающий коэффициент	Стоимость найма жилого помещения с учетом понижающего коэффициента, руб.
г. Минск (центральный район и прилегающие к нему территории)	1,5	3 780 000	0,2	756 000
г. Минск (Кунцевщина, Сухарево, Малиновка, Лошица, Курасовщина, Чижовка, Дrajня, Зеленый Луг)	1,0	2 520 000	0,2	504 000
г. Минск, V зона (Колядичи, Шабаны, пос. Сосны, пос. Сокол, Степянка)	0,5	1 260 000	0,2	252 000
г. Брест	0,75	1 890 000	0,1	189 000
г. Орша	0,4	1 008 000	0,1	100 800
г. Сморгонь	0,3	756 000	0,1	75 600

КАК ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЖИЛЬЕ?



ОБРАТИТЬСЯ

- в исполком, если собственность коммунальная
- в организацию, в ведении которой находится республиканский жилфонд
- в ОАО, в безвозмездном пользовании которого находится квартира

Бланк заявления выдается работником

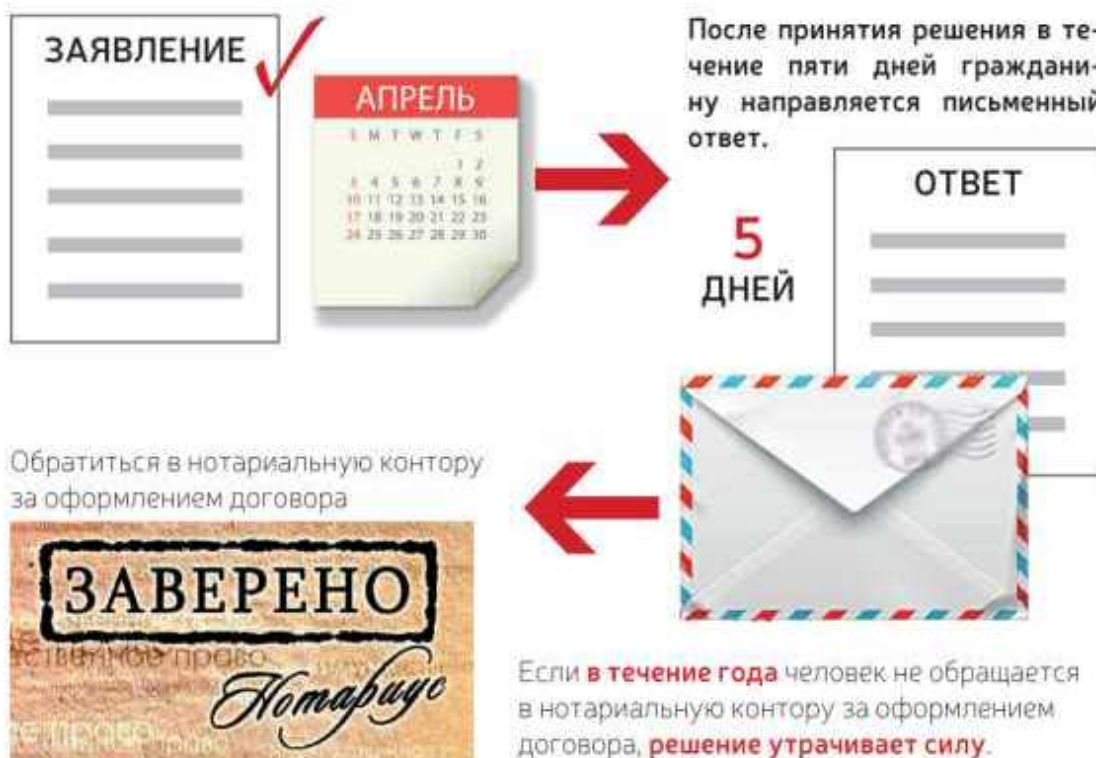


Заявление

ЗЯВЛЕНИЕ

РЕШЕНИЕ О ПРИВАТИЗАЦИИ

принимается в течение месяца от даты регистрации заявления и действует в течение 1 года.



На дату заключения договора о приватизации гражданин должен внести не менее 10 % стоимости квартиры. Остальная часть выплачивается равными долями ежемесячно в течение 40 лет.



Распорядиться квартирой можно только после полной оплаты.

МОЖНО ЛИ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ОБЩЕЖИТИИ?

Изначально жилые помещения в общежитиях приватизировать нельзя. Но, если есть возможность изменить назначение общежития на многоквартирный жилой дом, жилые помещения перейдут в фонд арендного жилья и у отдельных категорий граждан появится право на приватизацию. Изменение назначения зданий, ранее являвшихся общежитиями, происходит по инициативе местного исполкома или организации, в ведении которой находится общежитие, при условии, что это здание **соответствует понятию многоквартирного жилого дома**. То есть жилая площадь представляет собой не ячейки или блоки, а полноценные квартиры с комнатами и подсобными помещениями (санузел, кухня и др.).



В случае принятия решения об изменении назначения здания некоторым жителям бывших общежитий до 1 июля текущего года предоставляется право на приватизацию.

В статье 221 Жилищного кодекса Республики Беларусь оговаривается, что «в определенных случаях из жилых помещений, предоставленных до 2 марта 2013 г., отдельные категории граждан не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения».



К примеру, если наниматель отработал в организации, предоставившей ему общежитие, **более 10 лет**, он вполне заслужил такое право. В таком случае, если человек не захочет приватизировать жилплощадь, договор найма будет заключаться **бессрочно**.



С теми же, кто получил общежитие после 2 марта 2013 г. , или если они не относятся к гражданам, на которых распространяется действие переходящего положения, установленного ст. 221 Жилищного кодекса Республики Беларусь, договор найма будет заключаться на условиях аренды сроком до 5 лет либо на период трудовых отношений.

Предусмотрена ли государственная поддержка на осуществление приватизации жилья для тех категорий граждан, которые считаются социально незащищенными?

Жилищный кодекс Республики Беларусь предусматривает перечень категорий лиц, имеющих право на бесплатную приватизацию, без учета их дохода, занимаемых жилых помещений государственного жилищного фонда (с учетом жилищной квоты, суммы квот).

К таким категориям отнесены, к примеру, участники Великой Отечественной войны, реабилитированные граждане — жертвы политических репрессий, 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, инвалиды вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, в том числе дети-инвалиды вследствие катастрофы на ЧАЭС, и другие категории.

Данным гражданам жилые помещения **передаются в собственность бесплатно в пределах двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения**, а также по двадцать квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого проживающего вместе с ними нетрудоспособного неработающего члена семьи.

Право на бесплатную приватизацию (с учетом жилищной квоты, суммы квот) имеют также граждане, занимающие жилые помещения в блокированных и многоквартирных жилых домах, имеющих не более одного надземного этажа, при износе таких домов на шестьдесят процентов и выше. В данном случае жилые помещения передаются в собственность безвозмездно независимо от их общей площади.

Та часть жилых помещений, которая превышает общую площадь жилых помещений, передаваемых бесплатно, приватизируется гражданами, имеющими право на льготы по приватизации жилья, на общих основаниях.

