

**Государственное казенное  
учреждение Архангельской  
области «Государственное  
юридическое бюро»**

pravo@aonb.ru

Новгородский просп., д. 160, каб.111  
г. Архангельск, 163000  
Тел. (8182) 64-27-70  
E-mail: [helpburo29@yandex.ru](mailto:helpburo29@yandex.ru)  
Вебсайт: [госюрбюро29.рф](http://госюрбюро29.рф)  
10 MAR 2021 № 73  
На № \_\_\_\_\_

Уважаемая Виктория!

Государственное юридическое бюро (далее – бюро) рассмотрело Ваше обращение по вопросу проведения приватизации, и сообщает следующее.

Настоящий ответ подготовлен в рамках исполнения Федерального закона от 02 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» в соответствии с функциями бюро по правовому информированию населения.

В первую очередь необходимо обратить внимание на само понятие приватизации, под которым понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений. Приватизация осуществляется как на возмездной, так и на безвозмездной основе.

Специальным законом, регулирующим процесс приватизации, является Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» № 1541-1 (далее – Закон РФ № 1541-1).

Все граждане Российской Федерации имеют равную возможность бесплатно приватизировать жилье в государственном, муниципальном либо ином жилом фонде, не запрещенном законодательством. При этом есть

немаловажный момент: право на бесплатную приватизацию предоставляется гражданину единожды.

Одним из главных условий для приватизации государственной или муниципальной квартиры будет являться наличие согласия всех проживающих в жилом помещении лиц, достигших совершеннолетия, а также возраста 14 - 18 лет. В случае несогласия в передаче жилища в собственность хотя бы одного из проживающих данная процедура становится невозможной.

Поэтому все прописанные члены Вашей семьи, в том числе и лицо, отбывающее наказание в тюрьме, должны будут дать согласие на приватизацию жилого помещения: они могут либо принять в долях общей долевой собственности на квартиру, либо отказаться от участия в приватизации этой квартиры, тогда за ними останется право пожизненного пользования в данной квартире. Другими словами, лицо, прописанное на момент приватизации в квартире как член семьи нанимателя, при отказе от участия в приватизации (т.е. если не принимает в собственность долю приватизированной квартиры) сохраняет право пожизненно быть прописанным и проживать в такой квартире. Конечно, по собственному желанию, такое лицо может выписаться, но принудительно заставить или выписать через суд его будет нельзя.

Таким образом, согласно действующему законодательству одним из условий реализации права гражданина на передачу ему в собственность жилого помещения является его проживание в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма.

Важно, что исключить детей из приватизации невозможно: органы опеки и попечительства попросту не дадут такого разрешения.

При этом изначально участие несовершеннолетних в приватизации жилых помещений не предполагалось, но со временем при изменении законодательства права ребенка на получение доли в приватизированной родителями квартире были уравнены с взрослыми. Более того, участие

несовершеннолетних стало обязательным в процедуре приватизации помещения. Если ребенку еще не исполнилось 14 лет, то заявление на приватизацию от ребенка подают его родители или опекун. Если ребенку уже исполнилось 14 лет, то он подает документ сам, но с одобрения родителей.

Далее обратим внимание на то, на кого можно оформлять приватизацию. Приватизация может оформляться как в совместную собственность, так и на одного из жильцов, проживающих в приватизируемом помещении. Для того чтобы квартира перешла во владение одного из жильцов, остальные должны добровольно отказаться от своего права. Данная процедура должна быть в обязательном порядке оформлена нотариально.

Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения (ст. 4 Закона РФ № 1541-1).

Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд (ст. 6 Закона РФ № 1541-1). Таким органом, осуществляющим приватизацию и передачу жилых помещений в собственность граждан, в городе Архангельск является Администрация муниципального образования «Город Архангельск».

Согласно ст. 7 Закона РФ № 1541-1 передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое

помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Причин для отказа в приватизации множество, хотелось бы остановиться на самых распространенных в практике примерах:

1. Зачастую уже пожилые родители отказываются от приватизации в пользу своих детей, тем самым облегчают детям процедуру передачи жилого помещения в порядке наследования. При этом стоит отметить, что дети могут отказаться от приватизации в пользу своих родителей только при достижении 18-летнего возраста. Написать отказ за детей, не достигших 18 лет, родители не могут. Конечно, есть вариант добиться через орган опеки и попечительства решения об исключении ребенка из числа будущих собственников жилого помещения, но добиться этого практически невозможно. Один из вариантов - доказать то, что у ребенка есть жилье в собственности, при этом его площади для ребенка вполне достаточно.

2. При приватизации жилого помещения для уже собственника возрастает налог на это помещение, что для многих является весомым обстоятельством при отказе от приватизации.

3. Собственник жилого помещения отказывается от приватизации из-за того, что после приватизации он будет обязан платить за содержание общего имущества и инженерного оборудования многоквартирного дома.

4. Так как бесплатная приватизация, как уже было сказано ранее, предоставляется гражданину единожды, гражданин желает сохранить это право до момента, пока не представится возможность приватизировать более ценное жилище. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз (ст. 11 Закона РФ № 1541-1).

Согласно ст. 8 Закона РФ № 1541-1 решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Запросить экземпляр договора социального найма Вы можете также в Администрации, приложив квитанции об оплате найма жилого помещения и объяснив Вашу ситуацию.

В связи с изложенным, наниматели могут обратиться в Администрацию с вопросом о получении копии договора социального найма и с заявлением о проведении приватизации в отношении жилого помещения (квартиры).

Юрисконсульт  
ГКУ АО «Госюрбюро»

 Швец Е.С.