

ЗАЯВЛЕНИЕ

Просим Вас разрешить нам приобрести в общую совместную собственность квартиру № 2 в доме по улице Основной баланс построен в 1950 году. Оценка единой стоимости квартиры В случае выкупа квартиры обязуюсь:

1. Содержать ее в исправном состоянии.

2. Заключить договор на техническое обслуживание и ремонт квартиры.

Доверяю выступать от нашего имени Дата. Подпись всех совершеннолетних членов семьи.

Подпись заверить в жилищно-эксплуатационной конторе.

Директору завода

от

проживающих по адресу

4. Если квартира расположена в доме государственного фонда. Жители хотят приобрести ее в общую долевую собственность.

ЗАЯВЛЕНИЕ

Просим Вас разрешить нам приобрести в общую долевую собственность

квартиру № 2 в доме по улице

Выделить следующие доли в общем имуществе (квартире):

1. Орлов М. А. (отец) — комната 15,6 кв. м, места общего пользования

Орлова Т. С. (мать)

2. Орлов С. М. (сын) — комната 13,2 кв. м

3. Орлова И. М. (дочь) — комната 11,0 кв. м

В случае приобретения квартиры обязуюсь:

1. Содержать квартиру в исправном техническом состоянии.

2. Заключить договор на техническое обслуживание и ремонт квартиры.

С содержанием ст. 116—124 Гражданского кодекса РСФСР ознакомлены. Доверяю выступать от нашего имени.

Дата. Подпись всех совершеннолетних членов семьи.

Подпись заверить в жилищно-эксплуатационной конторе.

Заявление — важный документ. Во избежание всевозможных недоразумений следует соблюдать определенный порядок подачи заявления:

1. Заявление составляется в 2 экземплярах.

2. Один экземпляр передается соответствующему должностному лицу (это может быть, например, специально назначенный человек в районном Совете, секретарь руководителя предприятия...).

3. Данное должностное лицо обязано зарегистрировать передаваемый ему первый экземпляр заявления, распечатать и поставить дату приема на втором экземпляре, который остается у заявителя и который впоследствии следует предъявить в нотариальной конторе при удостоверении договора купли-продажи квартиры.

В соответствии со ст. 8 закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» решение о приватизации жилья должно приниматься по заявлению граждан в двухмесячный срок со дня подачи документа. Этот срок отсчитывается от даты регистрации заявления,

которая и должна быть указана на остающуюся у гражданина экземпляре заявления.

Должностные лица, виновные в несоблюдении указанного двухмесячного срока, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

ЖДАТЬ ИЛИ ДЕЙСТВОВАТЬ?

Итак, заявление подано. На его основании составляется специальная справка, где приводятся исчерпывающие данные по приватизируемой квартире. Эта справка вне зависимости от того, принадлежит ли дом к муниципальному или государственному жилищному фонду (т. е. подается ли заявление в местный Совет или на предприятие, в организацию), передается в специальную комиссию, созданную в соответствии со ст. 15 закона РСФСР «О приватизации...» при районном Совете с обязательным участием народных депутатов. Комиссия с участием заявителя определяет общую стоимость квартиры, проверяет, нет ли ограничений на ее приватизацию, и составляет акт оценки квартиры.

КАК ОЦЕНИВАТЬ ЖИЛЬЕ

ЗДЕСЬ ВОЗМОЖНЫ ВАРИАНТЫ

В развитие закона «О приватизации...» должны быть приняты ряд нормативных актов. Они будут регламентировать порядок прохождения документов. В частности, все вопросы приватизации жилья, предполагается передать так называемым агентствам. Предполагается, что они будут оказывать гражданам посреднические услуги по приобретению жилья в собственность. Агентства учреждаются (создаются) исполнительными органами местных Советов и будут иметь юридический статус, действующий на хорватских началах, а также будут нести ответственность за результаты своей хозяйственной деятельности и за выполнение принятых обязательств перед местной администрацией и гражданами. Предполагается передать этим агентствам такие вопросы, как оформление заявок на приобретение жилья; определение стоимости приватизируемых помещений, особых условий, льгот граждан, размера доплат; оформление документов для заключения договора на передачу и продажу квартир в собственность граждан и его регистрации. Иначе говоря агентству передаются практически все основные вопросы по приобретению жилья в собственность. Есть надежда, что именно они станут надежными посредниками между покупателем и продавцом квартиры. И все же кое что из правил приватизации не мешает знать и покупателю.

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ И СУБЪЕКТ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Оценку жилищного фонда осуществляет оценочная комиссия, в состав которой входят представители комитета по управлению городским имуществом, фонда муниципального имущества, организаций по учету и распределению жилой площади жилищного хозяйства. В работе комиссии участвуют граждане, приобретающие жилые помещения. Состав комиссии утверждается председателем комитета по управлению городским имуществом и обеспечивает сбор и обработку фактических данных о наличии, местоположении, комфортности жилых зданий, их частей и квартир.

СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ЖИЛОГО ФОНДА

В качестве оцениваемого жилищного фонда рассматривается общая площадь жилья, как сумма площадей жилых и подсобных помещений, веранд, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов и террас. Причем площадь лоджий, балконов и террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0,3 СНиП 2.08.01-85.

Стоимость жилья определяется, исходя из стоимости жилого здания, приведенная к 1 кв. м общей площади. В случае наличия у здания нежилых помещений их стоимость исключается из расчета.

СКОЛЬКО СТОИТ? СКОЛЬКО ПЛАТИМ?

Примерные расходы вы можете определить сами. Вот примерная методика стоимости жилья, передаваемого в собственность гражданам.

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ, ПЕРЕДАВАЕМОГО В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН

1. Настоящая методика предназначена для использования при определении стоимости передаваемых в собственность граждан жилых помещений с учетом их потребительских качеств.

Методика носит рекомендательный характер и может уточняться с учетом градостроительных и других местных условий конкретного населенного пункта.

2. В качестве единицы учета при определении стоимости приватизируемых жилых помещений принимается 1 кв. м общей площади.

При этом общая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений, веранд, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов и террас, учитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий 0,5, для балконов с боковыми экранами и террас — 0,35, для обычных выносных балконов — 0,25 (см. Инструкцию о порядке проведения технической инвентаризации жилищного фонда, ЦСУ СССР, Москва, 1987 г.).

3. Определению стоимости жилых помещений, передаваемых в собственность граждан, должна предшествовать оценка в стоимостном выражении его потребительских качеств, которая рассчитывается как: $C_n = S_h \cdot P$.

где: S_h — норматив бесплатно передаваемого жилья, P — размер бесплатно передаваемой площади квартиры, равный $S_h + 0,5S$,

где S — размер бесплатно передаваемой площади квартиры на 1 чел., n — количество членов семьи, R — стоимость 1 кв. м общей площади среднего уровня качества в действующих ценах.

4. Стоимость 1 кв. м общей площади жилья среднего уровня качества, базовая стоимость определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, на основании которых формируется система потребительских оценок качества жилых помещений и устанавливается взаимосвязь между стоимостью квартиры и наличием тех или иных элементов благоустройства и удобств.

Для определения среднего уровня качества жилья и соответствующей ему базовой стоимости 1 кв. м общей площади учитываются средние для населенного пункта потребительские качества, оценивающие престижность района, уровень благоустройства, материал стен и качество отделки, а также другие свойства, характеризующие комфортабельность дома и квартиры.

Для простоты расчетов коэффициент качества, соответствующий среднему уровню потребительских свойств жилья, принимается равным 1.

Стоимость 1 кв. м общей площади жилья с учетом его средних потребительских свойств может быть рассчитана:

1 вариант:

— исходя из суммарной восстановительной стоимости жилых домов, подлежащих приватизации в конкретном населенном пункте за вычетом стоимости нежилых помещений с учетом их физического износа по следующей формуле:

$P_j = \sum [(P_j - (U_f \cdot P_j) : 100) \cdot L_{gj}] : 2S_j$

где: P_j — восстановительная стоимость жилья в конкретном доме,

U_f — физический износ дома по данным инвентаризации в %,

S_j — общая площадь жилья в кон-

кретном доме,

k — количество жилых домов,

L_{gj} — коэффициент (индекс) перевода стоимости жилья в действующий уровень цен по каждому дому в зависимости от года его строительства.

2 вариант:

— на базе сводных данных о восстановительной стоимости жилищного фонда конкретного населенного пункта и среднем уровне его износа:

$P = [(R_{общ} - U_f \cdot R_{общ} : 100) \cdot L_{gj}] : S_{общ}$

где: $R_{общ}$ — восстановительная стоимость жилищного фонда населенного пункта за вычетом стоимости жилищного фонда, подлежащего приватизации, а также стоимости нежилых помещений.

U_f — средний физический износ жилфонда населенного пункта.

L_{gj} — средний коэффициент (индекс) перевода стоимости жилья в действующий уровень цен,

$S_{общ}$ — общая площадь жилищного фонда населенного пункта за вычетом площади жилищного фонда, не подлежащего приватизации, а также площади нежилых помещений.

5. Определение общей стоимости квартиры производится на основании базы данных, формируемых путем типизации жилищного фонда населенного пункта с учетом его престижности, месторасположения, потребительских свойств дома и квартиры, что дает возможность обеспечить объективность ее оценки.

6. Коэффициенты, учитывающие потребительские качества жилья, устанавливаются местными Советами народных депутатов или их органами с учетом градостроительных и других местных условий населенного пункта.

В таблице приведен пример показателей качества жилья, учитывающих потребительские свойства района, дома и квартиры. Величина каждого коэффициента представляет собой отклонение от среднего уровня, т. е. от единицы.

меньше 2,6 м) — 0,8—1,2.

18. Другие факторы.

* Более высокий уровень потребительских свойств по сравнению со средним оценивается повышающими коэффициентами, более низкий — понижающими.

7. Общая стоимость квартиры, передаваемой в собственность, определяется исходя из ее общей площади, стоимости 1 кв. м общей площади жилья, с учетом среднего уровня потребительских свойств и систем коэффициентов, учитывающих фактический уровень качества:

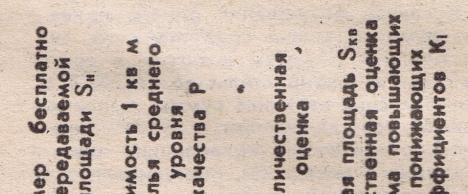
$$C_{kb} = S_{kb} \cdot P \cdot [1 + \sum (K_i - 1)]$$

где C_{kb} — общая стоимость квартиры, передаваемой в собственность; S_{kb} — общая площадь передаваемой в собственность квартиры; K_i — коэффициенты, учитывающие потребительские качества жилья, P — количество потребительских свойств, определяющих качество жилья.

На рисунке 1 приведена схема оценки стоимости жилья, передаваемого в собственность граждан.

оценка стоимости жилья

норматив бесплатно передаваемого стоимости приватизируемой квартиры



$$C_n = S_n \cdot P \quad C_{kb} = S_{kb} \cdot P \cdot [1 + \sum (K_i - 1)]$$

Осуществляется доплата в сумме $C_{kb} - C_n$ (если $C_{kb} > C_n$)

ОЦЕНКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ СВОЙСТВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Учет потребительских качеств при оценке стоимости жилья предлагается осуществлять на основе подхода, предложенного институтом МосжилНИИпроект и используемого в Московском городском бюро технической инвентаризации.

В соответствии с ним весь жилищный фонд по своим потребительским качествам может разделяться на три категории:

— соответствующий сложившемуся стандарту жилища базовый,

— обладающий более высоким уровнем потребительских свойств, чем базовый,

— обладающий более низким уровнем потребительских свойств, чем базовый.

Основой для определения поправочных коэффициентов K_i , увеличивающих или уменьшающих стоимость жилья по сравнению с базовым уровнем, является ведомость отдельных свойств, формирующих потребительские качества жилья. Она, в свою очередь определяет

[Продолжение на 6-й стр.]

на основе экспертных оценок и данных о спросе на жилье при обменах жилой площади, отражающих в значительной мере общественную потребность в качестве жилья (таблица 1).

При определении качества жилища оценочной комиссии предоставляется право дополнительной корректировки суммарного коэффициента потребительского качества жилья Е 0,2 с учетом конкретных условий проживания.

В условиях крупных городов, где уже стихийно сформировался «черный рынок» жилья, кроме изложенных выше действуют факторы рыночной привлекательности, которые с учетом разработок Комиссии по жилищной политике Ленсовета могут быть выражены через коэффициент рыночной привлекательности Кр, дифференцированный по основным категориям зданий.

ОЦЕНКА ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В оценку стоимости выкупаемого жилья может входить плата за пользование земельными участками, закрепляемыми за жилыми зданиями. При единовременной оплате права использования земельного участка на срок в 50 лет, величина земельной составляющей будет равняться сумме годовых арендных плат за 10–20 лет, в зависимости от местоположения здания.

В условиях Ленинграда социально-экономическое зонирование территории города произведено в соответствии с решением исполнкома Ленсовета от 05.12.88 г. № 979 «О рациональном использовании природных ресурсов».

Единовременная оплата права использования земельного участка в течение 50 лет (Пз) рассчитывается по формуле:

$$Пз = (Sу \times Оз) : Sз^*$$

где: Sу — площадь земельного участка, закрепляемого за жилым зданием, кв. м;

Оз — примерная рыночная оценка земли с учетом местоположения участка, руб./кв. м;

Sз^* — общая площадь здания, включая нежилые помещения, кв. м.

При ежегодной оплате права пользования землей сумма годовой арендной платы (Пз^*) определяется по формуле:

$$Пз^* = (Sу \times Оз) : (Sз^* \times t_0)$$

где t₀ — средний срок окупаемости затрат на приобретение земли, лет.

Отдельные факторы, влияющие на величину выкупа

Сумма, выплачиваемая гражданам при покупке приватизируемого жилья, должна быть меньше его примерной рыночной оценки на оценку стоимости не менее 18 кв. м среднего по качеству для данного города жилья на одного человека, дополнительно 9 кв. м на семью.

В случае разрешения оплаты приватизируемого жилья средствами на инвестиционных счетах, которым в соответствии с законодательством РСФСР о приватизации величина суммы, выплачиваемой гражданам при покупке квартиры, уменьшается на величину инвестиционного вклада (В), определенную в Государственной программе приватизации, умноженную на количество граждан (N), имеющих права на его открытие из числа проживающих.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ

Оценка приватизируемого жилья определяется по формуле:

$$Цж = (Co \times Кр \times (1 + \Sigma Ki) + Пз) \times X \text{ Уинф } Sж$$

где ΣKi — сумма коэффициентов, отражающих потребительские качества жилья ($i = 1 \dots n$);

Sж — площадь приватизируемого жилья, кв. м.

Часть оценки жилья, оплачиваемая населением (O), рассчитывается по формуле:

$$O = Цж - (Cр \times 18 \times N + Cр \times 9) - N \times B,$$

где Cр — оценка 1 кв. м среднего по качеству для данного города, руб./кв. м.

Сумма стоимости жилья, подлежащая оплате, рассчитывается в соответствии с п. 8.2, является окончательной при его выкупе проживающим в нем жильцом или стартовой оценкой при выносе его на аукционные торги.

Оформление результатов оценки стоимости жилья осуществляется оценочной комиссией путем составления акта оценки.

АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ДОГОВОРЫ, КАК ПРАВИЛЬНО ИХ СОСТАВЛЯТЬ

Примерный договор на передачу и продажу квартир (домов)* в собственность граждан

Город (поселок, село) (Число, месяц, год — прописью)

(наименование исполнкома местного Совета народных депутатов)
в лице
действующего на основании устава, положения, доверенности:
указать номер и дату выдачи доверенности
именуемый в дальнейшем «Продавец» и гр.
(фамилия, имя отчество, а при условии приобретения гражданами квартиры в совместную, долевую собственность — их фамилии, имена, отчество)
именуемый в дальнейшем «Покупатель», заключил настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» передал в собственность, а «Покупатель» приобрел квартиру, состоящую из кв. м. по адресу

Количество членов семьи чел. Совокупный трудовой стаж членов семьи лет.

2. «Продавец» передает в собственность «Покупателю» безвозмездно с учетом количества членов семьи чел., их совокупного трудового стажа лет и других учитываемых обстоятельств в дальнейшем квартира норматив общей площади, оцененной стоимостью эквивалентом на сумму руб.

3. Продажная цена квартиры установлена оценочной комиссией в сумме руб.

(Акт оценочной комиссии от « » 199 г.)

4. «Покупатель» оплачивает разницу между продажной ценой квартиры и стоимостью эквивалентом бесплатно передаваемой площади в сумме руб.

«Покупателем» при заключении договора уплачено % продажной цены квартиры, что составляет рублей,

(прописью)
которые внесены (кому и форма расчета)

Остальная сумма в размере (прописью)

рублей уплачивается в рассрочку в течение лет (срок выплаты сумм)

равными долями, начиная с месяца, следующего после регистрации договора на купли-продажи квартиры.

В обеспечение уплаты рассроченной суммы «Покупатель» выдает «Продавцу» одновременно с заключением настоящего договора обязательство о погашении этой суммы равными долями по руб. в месяц.

(прописью и цифрами)

«Покупатель» может досрочно погасить долг за квартиру, а также рассчитаться полностью до наступления конечного срока платежа.

5. Задолженность по платежам взыскивается в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия.

В случае просрочки «Покупателем» выплаты стоимости квартиры он обязан в соответствии со статьей 226 Гражданского кодекса РСФСР уплатить за время просрочки 3% годовых с просченной суммы.

6. «Покупатель» приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на квартиру с момента регистрации договора в исполнительном комитете Совета народных депутатов.

7. В случае смерти «Покупателя» все права и обязанности по настоящему договору переходят к его наследникам на общих основаниях.

8. Пользование квартирой производится «Покупателем» применительно к Правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, установленным постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415.

9. «Покупатель» осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением существующих единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома*.

10. Расходы, связанные с оформлением договора, производятся за счет «Покупателя».

11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится в делах нотариальной конторы, второй выдается «Покупателю», третий «Продавцу».

Если при заключении договора «Покупателем» полностью оплачена разница между продажной ценой квартиры и стоимостью эквивалентом бесплатно передаваемой площади либо продажная цена не превышает стоимость эквивалента, абзацы первый, третий — пятый пункта 4 и пункт 5 следуют исключить.

АДРЕСА СТОРОН:

«Продавец»

«Покупатель»

(адрес и паспортные данные)

Подпись «Продавца»

Подпись «Покупателя»

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории ознакомлен и обязуюсь их исполнять

подпись «Покупателя»

Договор зарегистрирован в исполнительном комитете

Совета народных депутатов.

19 г.

Подпись

(Печать)

К договору прилагаются акт оценки

общей стоимости квартиры (приложение 1)

и обязательство о погашении суммы доплаты за приобретенную в

собственность квартиру.

(Приложение 2).

Приложение 1 к договору передачи и продажи квартир, домов в собственность граждан

АКТ

оценки общей стоимости квартиры №

в доме №

по улице

общей площадью

кв. м

Потребительские качества жилья**

Коэффициенты изменения

стоимости жилья

Характеристика района, в котором расположена квартира

Удаленность от центра

Транспортная доступность

Экологическое состояние

(загазованность, шум и т. д.)

Другие факторы

Характеристика дома

Материал стен

Наличие видов благоустройства (лишнее зачеркнуть)

водопровод, канализация,

центральное отопление, горячее

водоснабжение, газовые

(электрические) плиты, лифт,

мусоропровод и т. д.

Уровень износа

Другие факторы

Характеристика квартиры

Этаж

Высота потолка

Площадь кухни

Наличие вспомогательных помещений

Другие факторы

Фактическая стоимость квартиры по расчету определена

рублей

(прописью)

Расчет стоимости квартиры

(прилагается)

Председатель оценочной комиссии

Члены комиссии

«Покупатель»

Приложение 2 к договору передачи и продажи квартиры в собственность

№

от

« » 19 г.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

о погашении суммы доплаты

за приобретенную в собственность

квартиру

1. Я, гр.

(фамилия, имя, отчество, а при условии

приобретения гражданами квартиры в

совместную долевую собственность —

их фамилии, имена, отчество)

получаю в собственность квартиру

№

корп. №

д. №

по ул. (пер., пр. и др.)

с оплатой в кредит, с рассрочкой на

лет

2. Согласно Акту оценки квартиры

сумма доплаты составляет

руб.

<p

лучить значительно больший доход. Имея в виду будущую продажу квартиры, можно взять, например, краткосрочную ссуду в банке, чтобы заплатить за новое кооперативное жилье. Таким образом, собственная квартира превращается в капитал, который позволит человеку выжить во все ухудшающихся экономических условиях.

НО ПРЕЖДЕ НЕОБХОДИМО СОБЛЮСТИ ФОРМАЛЬНОСТИ

Первое — заключить договор на обслуживание квартиры. С кем?

В ст. 24 закона РСФСР «О приватизации...» прямо указано, что обслуживание и ремонт жилых помещений, находящихся в собственности граждан в частично приватизированных домах (т. е. в домах, где не все жители приобрели квартиры в собственность), осуществляется жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, которые и ранее обслуживали этот дом.

Таким образом, никто не вправе отказать собственнику в заключении договора на обслуживание, но, с другой стороны, если в доме имеются невыкупленные квартиры и, следовательно, сам дом еще остается муниципальной или государственной собственностью, собственник не может по своему усмотрению выбрать эксплуатирующую организацию. В противном случае может получиться полная неразбериха: невыкупленные квартиры будут обслуживать одна организация, а каждый владелец найдет свою. Последствия этого очевидны.

Совсем иная ситуация в случае, когда приватизированы все квартиры в доме. При этом в соответствии с частью второй ст. 3 закона РСФСР «О приватизации...», где указано, что собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования, дом переходит в собственность коллектива собственников квартир, которые вправе организовать жилищное товарищество и в этом случае самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и другие субъекты хозяйствования (ст. 23 закона РСФСР «О приватизации...»).

Вместе с тем, вполне возможно, что это новое товарищество захочет заключить договор с той же государственной жилищно-эксплуатационной организацией, которая обслуживала этот дом ранее, а та будет отказываться. Все это предусмотрено: ст. 22 закона РСФСР «О приватизации...» обязывает государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации заключать подобные договоры.

В случае, если будут приватизированы все квартиры в подъезде (секции) дома, этот подъезд (секция), включая подвалы, может быть передан в собственность образованного его жителями товарищества.

Форма типового договора на обслуживание приведена ниже:

ДОГОВОР

на техническое обслуживание и ремонт квартир (домов, секций), находящихся в частной собственности граждан (жилищного товарищества).
Ленинград

« » 199 г.
наименование жилищно-эксплуатационной, ремонтной организации
в лице

должности, ф. и. о.
действующая на основании устава (положения), утвержденного
от « » 199 г.

именуемая в дальнейшем Исполнитель,
с одной, и Владелец в лице

ф. и. о.
с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Владелец» заключили настоящий договор о следующем:

1. Владелец сдает, а Исполнитель принимает по акту на техническое обслуживание и ремонт квартиру № дом № по ул.
общий площадью кв. м, в том числе жилой площадью кв. м.

2. Размер платы за техническое обслуживание и ремонт квартир, находящихся в собственности граждан, должен предусматривать покрытие всех необходимых затрат по техническому обслуживанию дома, содержанию придомовой территории, текущему ремонту, а также амортизационные отчисления на капитальный ремонт, соразмерно занимаемой этими гражданами общей площади в этом доме.

Текущий и капитальный ремонт внутристоронних инженерных сетей и коммуникаций производится за счет средств жилищно-эксплуатационных организаций.

3. Плата за Центральное отопление, коммунальные и прочие услуги взимается с собственников квартир сверх платы за техническое обслуживание и ремонт.

4. Исполнитель обязуется обеспечить техническое обслуживание и ремонт квартиры Владельца с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта домов государственного и муниципального жилищного фонда, т. е. проводить работы, обеспечивающие содержание в надлежащем состоянии дома и его оборудования, придомовой территории согласно перечню оплачиваемых Владельцем работ:

Исполнитель вправе за отдельную плату оказывать Владельцу услуги, не входящие в приведенный выше перечень работ.

5. Владелец обязуется:

5.1. Использовать жилые помещения в соответствии с «Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР», утвержденными постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.85 г. № 415.

5.2. Вносить плату за техническое обслуживание и ремонт квартиры до 10-го числа следующего за прожитым месяцем по ставке в размере коп. за 1 кв. м общей площади по квитанции расчетной книжки на счет обслуживающей организации.

5.3. Вносить средства на капитальный ремонт дома по установленным нормам амортизационных отчислений на счет, указанный собственником дома.

6. Просрочка платежей Владельцем влечет за собой начисление пени в размере 0,1% с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

7. В случае нарушения исполнителем договорных обязательств Владелец вправе выполнить работу, предусмотренную договором, за счет средств Исполнителя, либо потребовать возмещения убытков в судебном порядке.

8. Уплата санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по договору в установленный срок.

9. Настоящий договор составляется в 2 экземплярах, один из которых хранится у Владельца, а другой — у Исполнителя.

10. К договору прилагается расчет ставки платы за техническое обслуживание и ремонт квартиры, а также амортизационных отчислений на капитальный ремонт.

11. Договор заключается на срок до лет и вступает в силу со дня его подписания.

МЕТОДИКА

расчета оплаты обслуживания и ремонта жилья, переданного в собственность граждан

Настоящая методика предназначена для использования при расчете размера оплаты за обслуживание и ремонт жилья, переданного в собственность граждан.

1. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений, придомовых территорий, содержание вспомогательных помещений жилых домов 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. В этих целях собственники могут образовывать товарищества и иные объединения.

2. Собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме заключают договоры на обслуживание и ремонт этого дома с государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, кооперативами, акционерными обществами, частными фирмами и иными субъектами хозяйствования.

3. Обслуживание и ремонт жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в частично приватизированных домах, осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими эти дома до начала приватизации.

Собственники жилых помещений в частично приватизированных домах участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой площади в этом доме.

4. Размер платы за обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений, придомовых территорий, содержание вспомогательных помещений жилых домов зависит от перечня работ и услуг, оказываемых Владельцем государственными жилищно-эксплуатационными

и ремонтно-строительными организациями, кооперативами, частными фирмами и иными субъектами хозяйствования.

Перечень таких работ и услуг, порядок и условия их оплаты устанавливаются договором на обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений.

5. Размер платы за обслуживание и ремонт приватизированных помещений, придомовых территорий, содержание вспомогательных помещений жилых домов должен предусматривать покрытие всех общественно необходимых затрат на указанные виды работ и услуг, включая отчисления на капитальный ремонт строения.

6. Расчет размера оплаты по обслуживанию и ремонту жилья базируется на нормативной себестоимости эксплуатации жилищного фонда, рентабельности, необходимой для обеспечения нормальной жизнедеятельности коллективов предприятий и организаций, выполняющих по договору работы по содержанию и ремонту жилья.

Нормативная себестоимость состоит из нормативов затрат по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и затрат на капитальный ремонт жилых строений.

7. В состав нормативов затрат включаются: а) содержание домохозяйства. Эта статья отражает затраты по поддержанию санитарного состояния жилищного фонда на гарантированном уровне качества.

Включаются расходы на оплату труда младшего обслуживающего персонала (дворников, уборщиц, рабочих по дому, лифтеров и других работников, связанных с содержанием внутридомовых помещений и дворовых территорий), а также отчисления от фонда оплаты труда, указанного персонала;

б) расходы по эксплуатации домохозяйства.

В эту статью включаются расходы по уборке территории домовладений, по вывозу отбросов и мусора, по очистке дымоходов, по освещению и содержанию мест общего пользования, по содержанию лифтов, по противопожарным мероприятиям, по дезинфекции, дератизации, по озеленению и прочие расходы по содержанию домохозяйства;

в) амортизация.

Включаются амортизационные отчисления на полное восстановление машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам, кроме жилищного фонда;

г) ремонтный фонд.

В этой статье отражаются средства на проведение ремонтных работ, в том числе:

— отчисления на капитальный ремонт машин, оборудования и другого имущества, относящегося к основным средствам жилищной организации;

— отчисления на текущий ремонт, включая расходы на оплату труда постоянных и временных ремонтных рабочих (каменщиков, кровельщиков, слесарей, плотников и других рабочих, занятых текущим ремонтом), отчисления от фонда оплаты труда указанных рабочих, выполняющих текущий ремонт способом; затраты на материалы для проведения текущего ремонта; на работы, выполняемые подрядными организациями (технадзор и планово-предупредительные ремонты лифтов, газового оборудования, ремонт коллекторов и сетей водопровода, канализации и прочие); прочие расходы по текущему ремонту;

д) обязательные платежи и отчисления.

По этой статье учитываются расходы на оплату работ Бюро технической инвентаризации, прочие затраты: на касовое обслуживание, отчисления на медицинское страхование и обязательное страхование имущества и др.;

е) содержание аппарата управления.

Включаются расходы на оплату труда работников аппарата управления, отчисления от этого фонда оплаты труда, расходы на содержание конторских и других помещений жилищной организации, канцелярские, почтово-телеграфные, телефонные, командировочные и прочие расходы.

8. Уровень рентабельности на работы и услуги предприятий и организаций по эксплуатации жилищного фонда устанавливается договорным путем в зависимости от качества выполняемых работ.

9. Рассчитанные тарифы за обслуживание и ремонт жилья, переданного в собственность граждан, являются экономическими обоснованными. В то же время в переходный период формирования рынка жилья для собственников приватизированных квартир, участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома, сохраняются те же условия оплаты, что и для нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Экономически обоснованные тарифы для собственников приватизированных жилых помещений, как и для нанимателей, должны действовать в этот период как планово-расчетные с компенсацией их превышения над действующими за счет местного бюджета.

А это надо учсть

Проведенные расчеты показывают, что к концу 1991 года величина ставки платы за техническое обслуживание и ремонт квартиры (п. 5.2 Договора на обслуживание) будет составлять порядка 80 коп. за 1 кв. м общей площади квартиры.

Столько же стоит и эксплуатация государственных и муниципальных квартир, однако эти квартиры оплачиваются по сути дела, если учсть, что в настоящее время ставка квартирной платы составляет порядка 8 коп. за 1 кв. м общей площади (или 13,2 коп. за 1 кв. м жилой площади) квартиры, по сути дела за счет средств городского бюджета, которые перечисляются на счета соответствующих жилищно-эксплуатационных организаций.

И если в ст. 22 закона РСФСР «О приватизации...» указано, что оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания домов государственного и муниципального жилищного фонда, то в п. 4 постановления Верховного Совета РСФСР в порядке введения в действие этого закона говорится о необходимости сохранить в переходный период создания рынка жилья для собственников приватизированных квартир те же условия, что и нанимателям жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

В связи с этим возникает ряд вопросов:

1. Что такое «переходный» период создания рынка жилья? Кто определяет его продолжительность?

2. Следует ли в течение переходного периода понизить ставку платы собственника за техническое обслуживание и ремонт своей квартиры до уровня ставки квартирной платы в государственной или муниципальной квартире (т. е. содержать собственника, как и нанимателя, за счет средств бюджета) либо, наоборот, повысить ставки квартирной платы в квартирах государственного или муниципального фонда до реальной величины и сделать жилье самокупаемым?

Частично ответы на эти и многие другие вопросы даны в предыдущих главах. Но практика применения закона внесет свои и юридические, и социальные корректизы.

ИА «РОСТ» проследит за ними в рамках эксперимента. И надеется сообщить читателям дополнительную информацию.

ЗАКОН

Российской Советской Федеративной Социалистической Республики о приватизации жилищного фонда в РСФСР

Настоящий Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории РСФСР, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Целью Закона является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Вступление в права собственности на жилье дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем.

Раздел I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Приватизация жилья — бесплатная передача или продажа в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

(Окончание на 8-й стр.).

Статья 2. Граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, в том числе совместную, долевую, на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами РСФСР и республик в составе РСФСР.

Статья 3. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие Закону.

Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых действующим законодательством интересов других лиц.

Статья 4. Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, не отвечающие санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам, в общежитиях, коммунальных квартирах, домах—памятниках истории и культуры, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним привязанных.

Местные Советы народных депутатов, предприятия, учреждения вправе с учетом мнения коллектива принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир.

Статья 5. Пользование земельными участками, на которых размещены приватизированные жилые дома и придомовые территории, осуществляется в порядке и на условиях, установленных нормами Земельного кодекса РСФСР.

Статья 6. Передача и продажа в собственность граждан жилых помещений осуществляется: соответствующим Советом народных депутатов или его исполнительным органом; предприятием, за которым закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения; учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд.

Статья 7. Передача и продажа жилья в собственность граждан оформляются соответствующим договором, заключаемым Советом народных депутатов, предприятием, учреждением с гражданином, приобретающим жилое помещение в собственность в порядке и на условиях установленных нормами Гражданского кодекса РСФСР.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

Статья 8. Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлению граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Должностные лица, виновные в нарушении требований части первой настоящей статьи, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

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

Статья 9. Для инвалидов Великой Отечественной войны и привязанных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов детства, ветеранов войны, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется порядок предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора найма.

Законодательством РСФСР, республик в составе РСФСР право на получение жилых помещений в порядке, указанном в части первой настоящей статьи, может быть предоставлено и другим категориям граждан.

Статья 10. В период перехода к рыночным отношениям для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется действующий порядок постановки на учет и обеспечения жилыми помещениями.

Раздел II

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И УСЛОВИЯ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

Статья 11. Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз.

Статья 12. Размер бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений определяется Верховными Советами республик в составе РСФСР, Советами народных депутатов автономных областей, автономных округов, краевыми, областными, Московским и Санкт-Петербургским городскими Советами народных депутатов, но не менее 18 кв. метров общей площади на одного человека и дополнительно 9 кв. метров на семью с учетом потребительских качеств жилья.

Статья 13. Местные Советы народных депутатов вправе увеличить размер бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений с учетом потребительских качеств жилищного фонда, состава семьи, ее материального положения, совокупного трудового стажа, получения квартиры в связи со сносом дома без компенсации и других обстоятельств.

Статья 14. Оценка бесплатно передаваемой в собственность граждан площади производится через стоимостный эквивалент, который определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в действующих на момент приватизации ценах в домах со средним уровнем потребительских качеств для данного населенного пункта.

Статья 15. Общая стоимость квартиры, передаваемой в собственность граждан, рассчитывается с учетом ее площади и потребительских качеств независимыми комиссиями, создаваемыми при местных Советах народных депутатов, с обязательным участием народных депутатов, представителей профсоюзных организаций, трудовых коллективов, финансовых органов и банков, а также с участием граждан, приобретающих жилые помещения.

При приватизации жилья, превышающего бесплатно передаваемый размер и уровень потребительских качеств, граждане оплачивают разницу между общей стоимостью квартиры и стоимостью эквивалентом бесплатно передаваемого жилья.

Статья 16. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда, осуществляется, как правило, после проведения наймодателем капитального ремонта. При согласии граждан за непроизведенный ремонт наймодателем может выплачиваться соответствующая компенсация.

Статья 17. Местные Советы народных депутатов, предприятия, учреждения вправе выкупать у граждан с их согласия жилье, принадлежащее им на праве собственности, с целью более рационального его перераспределения.

Статья 18. Жилищный фонд, закрепляемый за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения либо переданный учреждениям в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого находится.

Статья 19. Приватизация жилых поме-

щений может осуществляться с использованием долгосрочных кредитов, предоставляемых на льготных условиях, а также в рассрочку в порядке, определяемом Советами народных депутатов, предприятиями и учреждениями.

Статья 20. Средства от приватизации жилья поступают на счета соответствующих Советов народных депутатов, предприятий, учреждений, организаций, за которыми закреплен жилищный фонд, и используются на дальнейшее расширение жилищного строительства и капитальный ремонт жилищного фонда на местах.

Раздел III

ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ПРИВАТИЗИРОВАННОГО ЖИЛЬЯ

Статья 21. Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонт жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. В этих целях собственники могут образовывать товарищества и иные объединения.

Статья 22. За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями).

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

Статья 23. Собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Статья 24. Обслуживание и ремонт жилых помещений, находящихся в собственности граждан в частично приватизированных домах, осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими эти дома до начала приватизации.

Собственники жилых помещений в частично приватизированных домах участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

Статья 25. Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилищного фонда осуществляют местные Советы народных депутатов и органы местного самоуправления.

Статья 26. Нарушение правил эксплуатации приватизированных жилых помещений, инженерного оборудования, коммуникаций и придомовой территории влечет ответственность в установленном порядке.

Председатель Верховного Совета РСФСР
Б. Н. ЕЛЬЦИН.
Москва, Дом Советов РСФСР
4 июля 1991 года.

Постановление Верховного Совета РСФСР о введении в действие Закона РСФСР о приватизации жилищного фонда в РСФСР

Верховный Совет РСФСР постановляет:

1. Ввести в действие Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» с момента его опубликования.

2. До приведения действующего законодательства РСФСР и республик в составе РСФСР в соответствие с Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» оно применяется

постольку, поскольку не противоречит этому Закону.

3. Местным Советам народных депутатов, предприятиям, учреждениям обеспечить население оперативной и доступной информацией о порядке и условиях приобретения жилья в собственность, провести необходимые организационные меры, позволяющие беспрепятственно осуществлять передачи и продажи жилья в собственность граждан по их обращениям.

4. Сохранить в переходный период создания рынка жилья для собственников приватизированных домов (квартир), участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома, те же условия, что и нанимателям жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. При этом вопросы оплаты коммунальных услуг регулируются нормативными актами, обеспечивающими социальную защиту граждан.

5. Совету Министров РСФСР, Советам Министров республик в составе РСФСР установить порядок определения стоимости приобретаемых гражданами жилых помещений, а также вид и характер компенсации, предусмотренной в статье 16 Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР».

6. Рекомендовать общественным объединениям (организациям) осуществлять передачу и продажу находящегося в их собственности жилья в собственность граждан на условиях, предусмотренных для государственного и муниципального жилищного фонда.

7. Совету Министров РСФСР и Центральному банку РСФСР разработать порядок выделения гражданам долгосрочных кредитов на приобретение в собственность домов (квартир), на строительство индивидуальных жилых домов на льготных условиях. По вопросам, требующим законодательного решения, внести соответствующие предложения в Верховный Совет РСФСР.

8. В целях расширения строительства жилых домов за счет средств населения и создания условий для перехода к рынку жилья Совету Министров РСФСР, Советам народных депутатов обеспечить выделение гражданам в установленном порядке земельных участков и строительных материалов, увеличив объем выпуска последних за счет развития базы строиндустрии путем содействия организации акционерных, арендных, кооперативных и малых предприятий по производству строительных материалов и предметов домоустройства, а также создание за счет привлечения средств местного бюджета и предприятий в районах индивидуальной застройки социально-экономической и инженерной инфраструктуры.

9. Совету Министров РСФСР: подготовить предложения о приведении законодательных актов РСФСР в соответствие с Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»; привести решения правительства РСФСР в соответствие с Законом РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»;

подготовить проект Государственной программы проведения жилищной реформы в РСФСР, включая дополнительное стимулирование индивидуального и кооперативного жилищного строительства, и представить его на рассмотрение Верховного Совета РСФСР в IV квартале 1991 года;

разработать и утвердить в месячный срок Примерное положение о приватизации жилищного фонда в РСФСР;

подготовить предложения по переходу на определение жилищной обеспеченности граждан и оплаты за пользование жилыми помещениями, исходя из размера общей площади;

рассмотреть вопрос о целесообразности сохранения прописки граждан по месту жительства и при необходимости подготовить соответствующие предложения.

Председатель Верховного Совета РСФСР
Б. Н. ЕЛЬЦИН.

Москва, Дом Советов РСФСР.
4 июля 1991 года.

Специальный выпуск Инновационной Ассоциации «РОСТ» и всесоюзной «Торговой газеты»

© Инновационная Ассоциация «РОСТ», содержание, составление, оформление.
Ответственные за выпуск
В. М. ВАКУЛЕНКО,
Л. В. ВОРОБЬЕВ.

Сентябрь
1991 года

Ордена „Знак Почета“
тиография газеты „Красная звезда“,
Хорошевское шоссе, 38

Телефоны: Санкт-Петербург — 275-30-91,
275-38-62, 255-57-75.
Москва — 298-37-33,
Телефакс: (095) 298-51-28

Зак.