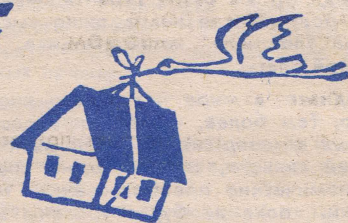


КАК СТАТЬ СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛЬЯ

С МАКСИМАЛЬНОЙ ВЫГОДОЙ



Сентябрь 1991 года

Цена договорная

Практическое пособие под редакцией руководителя рабочей группы Верховного Совета РСФСР по законодательству о приватизации, народного депутата РСФСР Петра ФИЛИПОВА

- * Спешить или не спешить
- * Зачем нужна приватизация
- * Что говорит закон
- * С чего и как начать
- * Как оценивается жилье
- * Оформление прав собственности
- * Что потом

Преимущества тех, кто начинает приватизацию в числе первых.

Если у вас государственная, кооперативная, ведомственная или коммунальная квартира площадью больше или меньше нормы.

Комментарий к Закону «О приватизации жилищного фонда» того, кто обеспечивает его соблюдение.

Заявка на приватизацию жилья, как она составляется, куда и как подается.

Методика, перечень характеристик, оценки, оформление акта оценки и других необходимых документов, сколько, куда и как платить, если платить.

Примерный договор на получение жилья в собственность, варианты заполнения, основные условия, пояснения, рекомендации.

Что меняется для ставшего собственником жилья, примерный договор на обслуживание жилья, варианты заполнения, основные условия, пояснения, рекомендации.

Купив это пособие и став участником эксперимента, вы сможете получить бесплатно:

- 1) консультации авторов
- 2) дополненное издание пособия

Звоните (812) 586-24-02.

Пакет документов и разработок по приватизации жилья для профессиональных пользователей можно получить, позвонив также по тел. (812) 355-05-91, 255-57-75 (без выходных).

Авторы: Эдуард БУРЭ — и. о. председателя фонда городского имущества Санкт-Петербурга, Валерий ВАКУЛЕНКО — ген. директор ИА «РОСТ», руководитель проекта, Андрей ПРЫТКОВ — заместитель председателя комиссии Санкт-Петербургского городского Совета по жилищной политике, Петр ЛАНСКОВ — советник по экономическим вопросам председателя горсовета Санкт-Петербурга, Дмитрий ВАСИЛЬЕВ — заместитель председателя Фонда имущества Санкт-Петербурга.

СПЕШИТЬ ИЛИ НЕ СПЕШИТЬ?

ПРЕИМУЩЕСТВО ТЕХ, КТО НАЧИНАЕТ ПРИВАТИЗАЦИЮ В ЧИСЛЕ ПЕРВЫХ

За аренду 1 кв. м жилой площади мы платим по 13 руб. 20 коп. в год. А какая будет квартплата после выкупа? Больше? Меньше? Или ее не будет вообще?

Надо отметить, что 13 руб. составляет только 1/10 часть расходов по содержанию жилья. Остальные расходы жилищное хозяйство сегодня покрывает за счет дотаций. Для собственника все должно измениться. Будет ли городской бюджет дотировать и его? Это противоречило бы самой логике приватизации. Ведь она — не самоцель, а средство создать лучшие, чем сейчас, предпосылки содержания существующего жилищного фонда. А основа этого — выполнение следующих условий. Сам жилец должен контролировать расходование предназначенных средств. Причем, как свидетельствует весь мировой опыт, подобный контроль может быть обеспечен только в том случае, если жилец сам в полной мере оплачивает соответствующие издержки. Ведь любое дотирование приводит к тому, что использование средств дотации не контролируется. А организация, ее получающая, становится монополистом на рынке услуг. Итог — любому иному предприятию, которое дотаций не получает, жилищное обслуживание невыгодно. Слабые стороны монополизма общеизвестны: низкое качество и эффективность работ, высокие издержки.

Статья 21 закона гласит: «Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляется... за счет их собственников». Несколько успокаивает на первый взгляд ст. 22 этого же закона, где сказано: «Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда». Однако в

этой статье речь идет отнюдь не о ставках квартирной платы т. е. не о тех суммах, которые мы платим лично, а о тех ставках, в соответствии с которыми город оплачивает услуги жилищно-эксплуатационных организаций. Какова же величина этой ставки? Как свидетельствуют расчеты, на конец 1991 г. она составит около 9 руб. за 1 кв. м общей площади квартиры в год. Сюда входит оплата текущего и капитального ремонта зданий, вывоз мусора, содержание дворовиков, сантехников и т. д. Кстати, на содержание административно-управленческого аппарата расходуется всего около 5% всех сумм.

Таким образом, собственнику придется платить порядка 80 коп. за 1 кв. м общей площади в месяц. Разница между тем, что сегодня платит наниматель квартиры в доме муниципального фонда (13,2 коп. за 1 кв. м жилой площади и 8 коп. за 1 кв. м общей площади), очевидна.

Упомянутые выше положения закона «О приватизации...» подкреплены соответствующими статьями закона «О внесении изменений...». Отныне в Жилищном кодексе РСФСР (ЖК РСФСР) появилась статья 149 следующего содержания: «Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт квартир, находящихся в собственности граждан, осуществляется за счет собственных средств владельцев квартир».

КВАРТПЛАТА ПОДНИМЕТСЯ, НО... ВОЗМОЖНЫ ВАРИАНТЫ

Видимо, чтобы стимулировать процесс приватизации жилья, в постановлении ВС РСФСР «О введении в действие закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда» указано: «Сохранить в переходный период создания рынка жилья для собственников приватизированных домов (квартир)... те же условия, что и нанимателям жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда».

Данный пункт больше затеняет суть дела, чем проясняет ее.

Кто и как будет определять, закончился ли переходный период или нет, а следовательно, следует ли дальше продлевать дотировать собственника или возложить на него все расходы?

Если учесть, что на соответствующие дотации потребуется найти порядка 600 млн. руб. (в пересчете на год). А это примерно 15—20% от всей суммы доходов бюджета, например, в Петербурге, то становится совершенно ясно, что местные власти будут заинтересованы избавиться от такой обузы. Здесь возможны варианты:

Первый: повысить квартирную плату одновременно и для нанимателей и для собственников квартир. Однако подобная перспектива представляется маловероятной. Ведь новые органы власти более или менее точно отражают волю большинства населения. А это большинство сегодня не видит связи между размером налогов, низкой заработной платой и дотациями из бюджета. Так что люди вряд ли захотят самим себе повысить квартирную плату.

Второй: опираясь на большинство населения, попытаться при первом же удобном случае переложить все тяготы эксплуатации квартиры на ее собственника.

Конечно, это будет антирыночный шаг. И Советы скорее всего не пойдут этим путем. Чего нельзя сказать о соответствующих представителях местной администрации, озабоченных больше либо популистским зудом, либо сведением чисто бухгалтерских балансов, чем политической и экономической сутью предпринимаемых действий.

ТРИ ИЛИ ЧЕТЫРЕ КВАРТИРЫ ЖЕЛАЕТЕ ИМЕТЬ!

Неясным остается и следующий вопрос: а может ли одна семья иметь в собственности несколько квартир? Ведь не секрет, что часто люди специально держат доставшиеся им от родственников квартиры до совершеннолетия детей. Способов для этого много, например, фиктивный развод с переписис-

кой в удерживаемую квартиру и т. д. Можно ли будет не прибегать к подобным махинациям и официально сдавать эту квартиру в аренду? Не отнимут ли эту квартиру? И хотя в преамбуле закона «О приватизации...» говорится, что «...вступление в права собственности на жилье дает гражданам возможность осуществлять накопление недвижимой собственности», никто не отменял ст. 106 Гражданского кодекса РСФСР провозглашающую, что одна семья вправе иметь в собственности только один личный дом.

Невольно закрадывается мысль, а не распространят ли действие этой статьи и на частную квартиру?

Провозглашаемая ст. 3 закона «О приватизации...» возможность свободно владеть, пользоваться и распоряжаться собственной квартирой по своему усмотрению также вызывает серьезные сомнения, так как в введенной в Жилищный кодекс статье 49 п. 2 это уже излагается несколько по-иному: «владение, пользование и распоряжение приобретенной квартирой... собственники осуществляют по своему усмотрению, если иное не предусмотрено законодательством». Статьи же 130—136 ЖК РСФСР, недавно измененные в соответствии с законом РСФСР «О внесении изменений в Жилищный кодекс РСФСР», настолько сужают права собственника квартиры при сдаче ее в аренду, что это становится просто опасным — выселить арендатора и освободить квартиру для своих нужд практически невозможно.

Таким образом, суммируя вышесказанное, потенциальный собственник квартиры скорее всего решит, что не следует торопиться с ее приобретением, и будет прав, если считать, что и в дальнейшем сохранится нынешнее привилегированное положение нанимателей квартир в домах муниципального фонда, что и в будущем эти квартиры будут обслуживаться за счет средств бюджета, что жители этих квартир будут и даль-

[Продолжение на 2-й стр.]

ше жить в них на условиях бессрочного найма, что им будут гарантированы такие права, когда невозможно выселить даже злостного неплательщика квартирной платы.

Однако в мире нет ничего постоянного. Тем более, что без превращения жилья в товар невозможен рынок рабочей силы, и, следовательно, никакие экономические преобразования невозможны, пока не будут урезаны вышеперечисленные гарантии, права и привилегии нанимателей.

Понимая это, при решении вопроса о том, стоит ли торопиться с приобретением своей квартиры, следует все же руководствоваться «рыночными» соображениями.

С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ КВАРТИРА — СОЛИДНЫЙ КАПИТАЛ

Скорее всего наше вхождение в рынок будет сопровождаться безудерж-

ной инфляцией. В условиях, когда товар каждый месяц становится дороже, выигрывает тот, кто раньше его купит. Совершенно очевидно, что стоимость жилья будет увеличиваться как минимум в соответствии с индексом инфляции. Но есть еще один чисто рыночный повод для удорожания. Как известно, цена определяется величиной спроса. Если окажется, что очень многие жители захотят выкупить свои квартиры, естественно, что стоимость квартир будет повышена с тем, чтобы максимизировать получаемый муниципальный доход. Если учесть, что в условиях рынка собственник квартиры оплачивает только ее эксплуатацию, а наниматель (арендатор), сверх того, выплачивает в доход собственника дома определенную, достаточно крупную сумму (—% на вложенный в дома капитал). А в условиях рынка его величина зависит от качества дома, местоположения, планировки квартиры и т. д. и может в несколько раз превышать затраты собственника, так что выгода от скорейшего приобретения квартиры очевидна.

Но это чисто экономические выгоды. Мы все-таки настолько привыкли к очень высоким социальным гарантиям, что не можем представить себе, что кто-то может нашу квартиру отобрать, переселить нас на меньшую площадь, вселить посторонних людей. Но ведь были и такие времена, когда наше все-таки государство, пользуясь своей монополией на собственность, проделывало все это.

Можно возразить: «Ведь были иные времена». Однако все подобные решения принимались не от хорошей жизни, а в соответствующей экономической обстановке. Именно такая ситуация может возникнуть и в жилищной сфере в ближайшем будущем.

Старая истина — чтобы сохранить жилищный фонд, его надо вовремя ремонтировать. Однако все прошлые годы на эти цели выделялось явно недостаточное средств. В результате в настоящее время основная проблема городов — это проблема недоремонта, особенно районов старой застройки. Уже

началась цепная реакция разрушения центра Санкт-Петербурга. Средства, чтобы приостановить этот процесс, нет. Можно было бы продать эти дома, чтобы иные владельцы вложили бы деньги в их восстановление. Однако большинство этих домов заселено людьми, которых просто некуда выселить, так как резко сокращаются темпы жилищного строительства.

Если учесть, что выработали свой нормативный срок и начинают разваливаться прямо на глазах дома так называемой «хрущевской» застройки, нетрудно предположить, что в ближайшее время многие люди могут просто оказаться без крыши над головой. И в этой критической ситуации государство просто вынуждено будет прибегнуть к старому испытанному способу — подселить этих людей в сохранившиеся квартиры, превратив их в коммуналки.

При подобном развитии событий собственник квартиры будет иметь гораздо больше правовых оснований, чтобы сохранить свое жилье в неприкосновенности.

ЗАЧЕМ НУЖНА ПРИВАТИЗАЦИЯ

ЗА КВАРТИРУ МЫ УЖЕ ПЛАТИЛИ. ЭТО ОБСТОЯТЕЛЬСТВО НАКЛАДЫВАЕТ СВОИ ОСОБЕННОСТИ В ПРИВАТИЗАЦИИ

В соответствии с законом РСФСР «О собственности в РСФСР» весь жилищный фонд может быть отнесен к 4-м видам собственности: государственной, муниципальной, частной и собственности общественных организаций.

Приватизация каждого из этих видов жилищного фонда имеет свои особенности, различны также и возможные ее последствия.

Начнем с муниципального жилищного фонда.

Предположим, что жители муниципальной квартиры решили приобрести ее в собственность. Как же определяется стоимость квартиры? В соответствии со ст. 14 закона «О приватизации...» устанавливается средняя для города стоимость 1 кв. м общей площади жилья в действующих на момент приватизации ценах. Обозначим ее S_1 . Далее, в соответствии с установленной Жилищным кодексом РСФСР нормой предоставления жилой площади (18 кв. м общей площади на 1 человека) рассчитывается как бы та сумма, которую государство обязуется вернуть каждому гражданину в виде жилья, построенного за счет тех сумм, которые ранее принудительно изымались из заработной платы каждого работника на цели жилищного строительства.

Обозначим подлежащую возврату сумму как S_2 . Тогда $S_2 = 18 S_1$.

Если в семье n человек, то она должна получить $S_3 = 18 S_1 n$ рублей. К этому добавляется еще $9 S_1$ руб. на семью в целом.

Таким образом, государство через закон «О приватизации...» устанавливает, что оно как бы должно вернуть каждой семье

$$S_4 = 18 \times S_1 n + 9 S_1 \text{ рублей.}$$

В соответствии со ст. 15 данного закона определяется стоимость всей квартиры, где проживает данная семья. При этом учитывается ее общая площадь и реальный (в отличие от среднего по городу, который используется для вычисления суммы S_4) уровень ее потребительских качеств, т. е. местоположение дома, планировка квартиры и т. д.

Обозначим стоимость квартиры как S_5 . Если S_5 больше S_4 , то семья выплачивает государству соответствующую разницу. В противном случае, т. е. когда $S_5 < S_4$, квартира передается семье как бы бесплатно. Следует отметить, что в соответствии с законом «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» в этом случае государство не возвращает гражданам соответствующую разницу.

Таким образом, если семья занимает квартиру либо низкого качества, либо

если на одного члена семьи приходится менее 18 кв. м общей площади, государство не возвращает людям разницу между той суммой, которую оно некогда изыало у них на цели жилищного строительства и не вернуло в виде установленной им же нормой обеспечения жилой площадью нормального качества. Тем более законом «О приватизации...» не предусмотрена выплата соответствующей компенсации в размере $S_2 = 18 S_1$ рублей тем людям, которые либо не имеют своего жилья, либо купили себе квартиры ЖСК, т. е. по сути дела подарили государству те деньги, которые оно у них изыало на строительство бесплатно распределяемого жилья и не предоставило его.

Основные проблемы возникнут, если в муниципальном доме будет приватизирована лишь часть квартир, что очень вероятно. При этом, в соответствии со ст. 3 закона «О приватизации...», где сказано, что собственники приватизированных жилых помещений являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома; сам дом окажется в смешанной частно-муниципальной собственности.

В связи с тем, что в многоквартирном доме практически невозможно выделить принадлежащие каждому жителю соответствующие доли инженерного оборудования и мест общего пользования, остро встает вопрос об ответственности за их эксплуатацию. Весьма вероятна ситуация, когда, например, жилищно-эксплуатационная организация будет отказываться ремонтировать инженерные сети, ссылаясь на то, что этот участок принадлежит жителям частных квартир, или будет требовать с частных денег за проведение соответствующих работ.

Короче говоря, в этой ситуации совершенно непонятно, а кто же будет отвечать за дом в целом. Неурегулированность данного вопроса может привести к тому, что в условиях подобной безответственности дом, а значит, все расположенные в нем квартиры, начнет разрушаться невиданными ранее темпами.

Выход здесь может быть только один: образование на базе владельцев квартир жилищного товарищества — юридического лица, которое и будет отвечать за эксплуатацию домовладения в целом. Интересы нанимателей муниципальных квартир в этом товариществе может представлять либо специально выбранное лицо, либо, например, районный депутат.

Теперь рассмотрим ситуации, которые могут возникнуть при приватизации государственного жилищного фонда.

К государственному жилищному фонду отнесены дома, закрепленные за государственными предприятиями, учреждениями, организациями.

В отношении приватизации этого ви-

да фонда справедливы все замечания, высказанные в отношении приватизации муниципального жилья.

Кроме того, здесь возникают и новые сложности.

Закрепление жилья за предприятием, учреждением, организацией означает прежде всего, что это предприятие, учреждение, организация содержит (дотирует) данное жилье за счет собственных средств. Однако, в этих домах живет много людей, которые въехали туда по обмену и не являются работниками этих заведений.

Уже сейчас многие предприятия, мотивируя это своим тяжелым финансовым положением, отказываются дотирировать эксплуатацию квартир этой категории граждан.

Приватизация этих квартир значительно усилит эти настроения. Более того, в условиях надвигающегося экономического кризиса предприятия, учреждения, организации будут, скорее всего, стремиться снять с дотаций и приватизированные квартиры своих собственных работников.

Вполне возможно, что сохранение дотирования эксплуатации будет ставиться в зависимость от того, согласится ли работник в соответствии со ст. 17 закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» продать свою квартиру данному предприятию, учреждению, организации, с условием, что он будет далее жить в ней на условиях аренды. Соответствующим образом составленный арендный договор позволит закрепить работников на выгодных для предприятия и, видимо, не особенно выгодных для самих работников условиях.

В домах жилищных (ЖК) и жилищно-строительных (ЖСК) кооперативов квартира переходит в собственность ее жителей после выплаты всей ее стоимости.

При этом, в отличие от квартир в домах муниципального и государственного жилищного фонда, которые могут быть выкуплены как в общую совместную, так и в общую долевую собственность их жителей, выплаченная квартира ЖК и ЖСК переходит в общую совместную собственность.

Вместе с тем, места общего пользования и инженерные сети остаются собственностью всего коллектива, членом ЖСК.

МОЖНО ЛИ КУПИТЬ КОММУНАЛЬНУЮ КВАРТИРУ?

Эта тема вызывает наибольший интерес. «Коммунальными» квартирами считаются те, которые заселены несколькими нанимателями. Вопрос о их приватизации в соответствии со статьей 4 «Закона о приватизации жилищного фонда» относится к компетенции местных Советов, предприятий и учреждений. Вместе с тем, в этой же статье указано, что... «не подлежат прива-

тизации жилые помещения, находящиеся... в коммунальных квартирах». Таким образом, закон четко определил — отдельные комнаты в коммунальных квартирах приватизироваться не будут. Если же все жители квартиры договорятся между собой, то они могут в общем порядке приобрести квартиру в свою собственность. При этом в отличие от квартир, в которой проживает одна семья, «коммуналку» намного выгоднее приобрести в общую долевую собственность ее жителей. При этом долями будут являться комнаты. После такого шага каждая семья будет вправе продать, завещать свою комнату и совершать с ней иные действия, не противоречащие закону.

Далее возможны и следующие варианты. Местные власти принимают решение о продаже коммунальных квартир исключительно в общую совместную собственность нанимателей, при этом никакая покомнатная продажа уже невозможна.

На первый взгляд этим серьезно ограничиваются права жителей. Но это не так. Путь представляется наиболее рациональным, с точки зрения переселения жителей этих коммунальных квартир в отдельные. Особенно это относится к тем городам, где основная масса коммунальных квартир расположена в центральной части города. Так произошло в Санкт-Петербурге и Москве, когда после 1917 года коммунально заселялись дома состоятельных людей.

Учитывая все вышесказанное, вполне реальной представляется следующая ситуация. К жителям старой, богатой и доведенной почти до разорения коммунально заселенной квартиры приходит предприниматель и предлагает заключить договор: «Я покупаю каждому отдельную квартиру в новостройках, а вы приватизируете свою и отдаете ее мне».

Если учесть, что в новостройках жилье намного дешевле, чем в центре, данная операция для предпринимателя является чрезвычайно выгодной. Расселив людей и отстраивовав квартиру, он сможет перепродать ее намного дороже. Таким образом, можно привлечь к расселению коммунальных квартир частный интерес и капитал.

Конечно, при этом станет видимым имущественное расслоение общества. Ведь в центр переедут наиболее состоятельные. Часть жилья будет использована под офисы. Однако все, что идет на пользу обществу, способствует решению социальных проблем, должно приветствоваться. Тем более, что при надлежащем налоговом и ином контроле со стороны местной власти эти процессы будут проходить вполне цивилизованно.

Кстати, по аналогичной схеме происходила перестройка центра Нью-Йорка.

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН

Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда» направлен на решение только части проблем, связанных с осуществлением жилищной реформы.

Целью реформы является удовлетворение потребностей граждан в жилье путем фундаментальных преобразований существующей системы строительства, распределения и обслуживания жилищного фонда на основе изменения отношений собственности, создания рынка жилья и обеспечения социальных гарантий нетрудоспособным и малообеспеченным слоям населения.

Достигнуть цели жилищной реформы невозможно, используя только приватизацию имеющегося жилищного фонда. Таким образом, Закон является первым шагом на пути осуществления жилищной реформы, и цель Закона, декларируемая в его тексте: «...создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшение использования и сохранности жилищного фонда», не может быть достигнута на основе использования только этого закона.

БУДЕТ И БЕСПЛАТНО, НО... НЕ ВСЕМ

Статья 1.
В статье дается определение понятия «приватизация жилья». Следует обратить внимание на сочетание слов в этой статье: «бесплатная передача или продажа». Данное сочетание означает, что граждане могут получить занимаемую ими площадь либо целиком бесплатно, либо частично бесплатно. Если занимаемая площадь превышает некоторый норматив, то граждане обязаны за

часть площади, превышающей этот норматив, заплатить.

Подчеркивается добровольность приватизации. Это означает, что граждане могут не участвовать в приватизации и занимать жилое помещение на тех же основаниях, на каких они занимали его до выхода этого Закона.

В статье используются такие термины, как «государственный и муниципальный жилищный фонд». Государственный жилищный фонд — это жилищный фонд

(Продолжение на 3-й стр.)

предприятий и организаций, который построен за счет средств, выделенных этим предприятиям и организациям. Так как эти средства, в основном, выделялись за счет союзных министерств, то этот жилищный фонд не является собственностью города. Муниципальный городской жилищный фонд — это жилищный фонд, который построен за счет средств, выделенных городу для строительства жилья, а также за счет средств городского бюджета. Обычно государственный жилищный фонд закреплен за предприятием и организацией на правах хозяйственного ведения.

ПОКУПАТЬ ИЛИ НЕТИ ВПЕРВЫЕ РЕШАЕМ САМИ

Статья 2.

В статье говорится о новом, необычном для нашего государства, праве граждан приобретать в собственность у государства или города жилье, которое у них было в найме (или в аренде). Следует подчеркнуть, что это право основано не на согласии обеих сторон, а на односторонней возможности нанимателя, т. е. гражданина, занимающего жилье по договору найма, без согласия наймодателя, т. е. предприятия, организации или городских властей, выкупить жилье с бесплатным получением либо части этого жилья, либо всего жилья. Граждане, приватизировавшие занимаемое ими жилье, получают права собственников, а жилье при этом может находиться в долевой или совместной собственности всех совершеннолетних членов семьи.

Если граждане приватизируют жилье в долевую собственность, то соответствующим договором должны быть определены доли каждого в общем выкупаемом (получаемом бесплатно) имуществе. Доли могут быть определены в кв. м или деньгах, исходя из стоимости приватизируемого жилья. В последнем случае целесообразно в договоре учесть возможную инфляцию, т. е. обесценивание денег и рост цен на жилье. Это можно сделать, определив % каждого в общей цене жилья.

Выкуп в совместную собственность (не долевую) не означает в последующем исключение долевой собственности, и при выезде из квартиры одного из собственников возможно решение вопроса об определении доли выезжающего в общей стоимости квартиры и выделение ему этой доли.

В договоре, определяющем отношения собственности между гражданами, занимающими данную квартиру, могут быть специально оговорены условия, при которых происходит раздел квартиры: предварительный обмен, продажа, приобретение новых квартир, наследование и т. д.

ТЫ ХОЗЯИН, А НЕ ГОСТЬ...

Статья 3.

В статье раскрываются основные права собственника: владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, в данном случае жилыми помещениями.

Термины «владеть, пользоваться, распоряжаться» имеют следующий смысл: «Владеть» на юридическом языке означает «господствовать над вещью», т. е. иметь возможность ее спрятать, запереть под замок и т. д. Относительно жилых помещений ближе всего к понятию «владеть» — это возможность войти в жилое помещение, не пускать никого вопреки своему желанию, запереть жилое помещение в свое отсутствие.

Понятие «пользоваться» совпадает с житейским представлением об этом слове и относительно жилого помещения этот термин соответствует возможности проживания в жилом помещении.

Понятие «распоряжаться» отличается от общих представлений, т. к. чаще всего это слово ассоциируется с понятием «командовать», «отдавать приказание», «давать указания» и т. д.

В данном случае право собственника распоряжаться заключается в возможности по своему усмотрению продавать, завещать, сдавать в аренду помещения, а также совершать с ними другие сделки, не противоречащие Закону.

В этой же статье говорится, что собственники жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования, т. е. граждане, выкупившие свои жилые помещения, имеют определенные права на инженерное оборудование и места общего пользования и городские службы, занимающиеся обслуживанием домов, должны учитывать эти права владения при использовании оборудования и мест общего пользования.

НЕЛИКВИДЫ НЕ ПРОДАЮТСЯ

Статья 4.

Закон накладывает запрет на приватизацию некоторых видов жилых помещений и помещений, находящихся в аварийном состоянии, не отвечающих санитарно-техническим и пожарным нормам. Относительно коммунальных квартир местным Советам дано право принять то или иное решение.

ГАЗОНЫ ВО ДВОРЕ БЕРЕМ!

Статья 5.

Приватизируемые жилые помещения находятся в домах, которые занимают определенные земельные участки. Поэтому каждый гражданин, проживающий в многоквартирном доме, пользуется земельным участком для своего проживания.

Согласно Земельному кодексу РСФСР в России определены следующие формы собственности на землю: государственная, колхозно-кооперативная, частная коллективная (долевая или совместная). Помимо получения земли в собственность граждане имеют право на получение земли в пожизненно наследуемое владение или аренду.

Эти права на землю тесно связаны с правами собственности на строения и сооружения, т. е. с правами собственности на жилой дом или помещения в жилом доме (ст. 37, Земельный кодекс РСФСР): «При переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам вместе с этими объектами переходит и право пожизненного наследуемого владения или право пользования земельными участками. При этом им выдается новый документ, удостоверяющий право на землю.

В случае перехода права собственности на строение, сооружение к нескольким собственникам указанные права на землю переходят, как правило, в размере пропорционально долям собственности на строение, сооружение».

Существует еще целый ряд статей в Земельном кодексе, связанных с правами собственности на строения (сооружения).

В связи с этим в процессе приватизации граждане должны обратить внимание на пункты в договоре о выкупе (получении бесплатно) квартиры, связанные с использованием земельного участка, на котором размещен дом, и придомовой территории, т. к. при выкупе всех квартир в доме вступают в действие статья 5 данного Закона и Земельный кодекс.

ЕСТЬ ВОПРОС — ОТВЕТ НА СЛЕДУЮЩЕЙ СТРАНИЦЕ

Статьи 6 и 7.

Статья 6 определяет органы власти и управления, которые осуществляют приватизацию жилищного фонда. Статья написана совершенно абстрактно и не дает возможности понять, куда должны обращаться граждане, если они намерены приватизировать свое жилье. В законе «О введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» дается поручение Совету Министров РСФСР «разработать и утвердить в месячный срок Примерное положение о приватизации жилищного фонда в РСФСР». Местные Советы и исполнительные власти, используя это Примерное положение, должны определить порядок осуществления приватизации жилищного фонда и образовать, если это требуется, необходимые органы. В связи с известными политическими событиями (попыткой государственного переворота) утверждение Примерного положения затягивается. Поэтому в настоящий момент отсутствует ясность в отношении организации процесса приватизации.

В статье 7 закон задает форму передачи и продажи жилья в виде специального договора, заключаемого между представительным органом — Советом народных депутатов, — и гражданином, если приватизируются жилые помещения в домах муниципального (городского) жилищного фонда, и между предприятием, учреждением и гражданином, если приватизируемые жилые помещения находятся в домах государственного фонда. Естественно, что такой орган городского Совета, как сессия, не может заключать договора с гражданами, поэтому сессия или президиум городского Совета должны делегировать свои полномочия либо специально созданному органу, либо существующему. Функция регистрации договора, т. е. функция присвоения договору определенного номера с занесением в специальную базу данных (реестр), в законе дана некоторому исполнительному органу местного Совета народных депутатов.

Для того чтобы не создавать новых органов, видимо, целесообразно использовать те органы, которые предусмотрены Законом «О приватизации муниципальных и государственных пред-

приятий». При этом организационные вопросы, связанные с приватизацией жилищного фонда, целесообразно поручить Комитету по управлению имуществом, Жилищному комитету и Комитету жилищного хозяйства и энергетики, которые являются органами исполнительной власти в городе, а непосредственно продаже жилищного фонда поручить фонду имущества, который для этих целей должен создать сеть агентств.

Данная схема использования существующих органов наиболее близка к проекту Примерного положения о приватизации жилищного фонда, который должен быть вынесен на утверждение Совета Министров РСФСР.

ПОТОРАПЛИВАЕМСЯ НЕ СПЕША

Статья 8.

Данная статья определяет срок принятия решения о приватизации жилья по заявлениям граждан. Это означает, уполномоченный на это орган власти обязан в течение 2 месяцев ответить письменно гражданину о положительном или отрицательном решении. В первом случае в ответе должны содержаться сведения о дальнейших необходимых действиях гражданина, уполномоченного органа власти, комиссии по оценке стоимости жилья и других властных структур, участвующих в процедуре приватизации. Во втором случае ответ должен содержать обоснование отказа в приватизации жилья. Правомочность отказа во всех случаях может быть обжалована гражданином в суде.

ПРОДАЕТСЯ НЕ ВСЕ!

Статья 9.

Закон определяет гарантии в социальной защите перечисленных в статье групп населения: инвалидов, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума. Эти гарантии выражаются в предоставлении жилых помещений на основе найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Местные Советы могут расширить категории граждан, которым на тех же основаниях предоставляется жилищный фонд. Таким образом, существующая система предоставления жилья может быть усовершенствована и должна остаться.

Однако в Законе не говорится, каким образом в финансовом отношении будут подкреплены эти гарантии. Более того, как это будет видно из рассмотрения последующих статей Закона, нормативы бесплатной передачи жилья настолько велики, что жилье фактически будет передано гражданам бесплатно. В связи с этим средств для приватизации существующего жилья может быть получено недостаточно, и строительство жилищного фонда для перечисленных групп населения может быть разорвано только после стабилизации экономики и ее интенсивного развития.

Статья 10.

Данная статья позволяет и другим гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, рассчитывать на получение жилых помещений на основе действующего порядка предоставления жилых помещений. Однако совершенно очевидно, что данная статья носит декларативный характер и не имеет под собой достаточной финансовой основы. Эта статья явно выходит из общей идеи Закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», которая связана с организацией рынка жилья.

РАЗДЕЛ 2

Основные принципы и условия приватизации жилья

ОДИН РАЗ В ЖИЗНИ

Статья 11.

В статье определяется одноразовая возможность граждан в зонах муниципального и государственного жилищного фонда получить жилье в собственность бесплатно в порядке приватизации. Это означает, что если гражданин, приватизировав свое жилье, затем переехал (обменялся) на жилое помещение в доме государственного или муниципального жилищного фонда, то вторично он приватизировать полученное жилье не сможет.

Статьи 12, 13.

В данных статьях гражданам гарантируется бесплатная передача жилья в размере 18 кв. м на человека и 9 кв. м на семью на всей территории РСФСР. Республиканские Советы, Советы народных депутатов автономных областей и др. могут увеличить этот норматив. Это увеличение может быть сделано как независимо от учета потребительских качеств жилья, состава семьи и т. д., так и с учетом этих и других факторов.

Статья 14, 15.

Эти статьи, так же как и статья 12, закладывают принципы приватизации жилищного фонда. Лучше всего эти принципы проиллюстрировать на конкретных примерах:

Пример 1.

Двое граждан, составляющих семью, проживают в квартире с общей площадью 50 кв. м. Допустим, что стоимость 1 кв. м общей площади жилищного фонда со средним уровнем потребительских качеств установлена в размере 100 рублей. Допустим также, что размер площади, передаваемой бесплатно, не превышает уровня, установленного Законом, и таким образом составляет для семьи из двух человек:

$S = 18 \text{ кв. м} \times 2 + 9 \text{ кв. м} = 45 \text{ кв. м}$

Тогда стоимость площади, передаваемой бесплатно для семьи из двух человек, составляет:

$E = 45 \text{ кв. м} \times 100 \text{ руб./кв. м} = 4500 \text{ руб.}$

Предположим, что оценочная комиссия с учетом потребительских качеств квартиры, в которой проживают эти двое граждан, определила ее стоимость в размере 10 000 рублей (200 руб. за 1 кв. м).

Тогда граждане должны заплатить за квартиру разницу:

$10\ 000 \text{ руб.} - 4\ 500 \text{ руб.} = 5\ 500 \text{ руб.}$

Что означает эта сумма?

Она означает следующее: граждане платят за превышение потребительских качеств своей квартиры над средним уровнем за каждый имеющийся у них кв. м, т. е.:

$45 \text{ кв. м} \times (200 \text{ руб./кв. м} - 100 \text{ руб./кв. м}) = 4\ 500 \text{ руб.}$

и платит за излишек в 5 кв. м по цене 200 руб./кв. м:

$5 \text{ кв. м} \times 200 \text{ руб./кв. м} = 1\ 000 \text{ руб.}$

Итого:

$4\ 500 \text{ руб.} + 1\ 000 \text{ руб.} = 5\ 500 \text{ руб.}$

Пример 2.

Двое граждан, составляющих семью, проживают в квартире с общей площадью 40 кв. м. Стоимость одного метра этой квартиры 200 руб./кв. м.

Так как стоимость площади, передаваемой бесплатно, например, в Санкт-Петербурге для семьи из двух человек, составляет 4500 руб. (см. предыдущий пример), то сумма, которую должны заплатить граждане, составит:

$40 \text{ кв. м} \times 200 \text{ руб./кв. м} - 4\ 500 \text{ руб.} = 8\ 000 - 4\ 500 = 3\ 500 \text{ руб.}$

Таким образом, хотя у граждан количество квадратных метров общей площади меньше 45 кв. м (см. предыдущий пример), они платят за свою квартиру 3500 руб., но при этом они не платят за излишки площади, а платят за превышение потребительских качеств своей квартиры над средним уровнем.

Как легко понять из этих примеров, уровень средств, полученных от приватизации, в существенной степени зависит от устанавливаемой стоимости 1 кв. м общей площади жилья в домах со средним уровнем потребительских качеств для данного населенного пункта.

НЕ ДАЙТЕ СЕБЯ ПРОВЕСТИ

Статья 16.

Закон позволяет гражданам осуществлять самим капитальный ремонт дома за счет средств города или предприятия (в зависимости от принадлежности жилищного фонда). Очевидно, что это имеет смысл осуществлять только при условии приватизации всех квартир в доме. Граждане, решившие выкупить квартиры в домах, требующих капитального ремонта, должны образовать товарищество и в договорах, определяющих условия приватизации, оговорить требования к наймодателю. Эти требования должны включать финансовые и другие условия, необходимые гражданам для осуществления капитального ремонта в условиях дефицита строительных материалов.

ЗАВОД КУПИЛ КВАРТИРУ

Статья 17.

Данная статья не требует комментария. Она позволяет включить в рынок жилья в качестве покупателя органы власти, уполномоченные для этой цели Советами народных депутатов, предприятия, учреждения. В то же время, этот пункт Закона, неограниченный в деталях, содержит в себе определенную опасность, связанную со скупкой жилья государственными и муниципальными предприятиями, в основном назначение которых не входит эксплуатация жилья, его восстановление и продажа. Ввиду наличия значительных средств эти предприятия, учреждения могут осуществлять перепродажу жилья, взвинчивая цены на жилье и используя полученные средства для покрытия убытков, возникающих вследствие низкого спроса на основную продукцию.

ТВОЯ КВАРТИРА ВСЕ РАВНО ТВОЯ, ДАЖЕ ЕСЛИ ОНА НАХОДИТСЯ В ДОМЕ, ПОСТРОЕННОМ ЗАВОДОМ.

Статья 18.

Закон предусматривает приватизацию жилья, закрепленного за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения либо переданного учреждением в оперативное управление, если приватизируются эти предприятия или учреждения. При этом Комитет по управлению имуществом вместе с фондом имущества, которые осуществляют приватизацию предприятий, при приватизации данного жилищного фонда должны руководствоваться Законом «О приватизации государственного фонда в РСФСР». Таким образом, граждане, проживающие в жилищном фонде, принадлежащем (в указанном выше смысле) учреждениям и предприятиям, получают свои квартиры на тех же основаниях, что и остальные граждане.

В статье предусмотрена возможность передачи жилищного фонда приватизируемых предприятий и учреждений Совета народных депутатов. Видимо, целесообразно осуществлять такую передачу жилых помещений, не подлежащих приватизации либо требующих капитального ремонта.

ЕСЛИ В СЕМЬЕ НЕТ СБЕРЕЖЕНИЙ — ДЕНЬГИ НА ПОКУПКУ КВАРТИРЫ ОХОТНО ОДОЛЖИТ ГОСБАНК

Статья 19.

Статья дает правовую основу для кредитования граждан, приватизирующих свое жилье.

При этом возникает вопрос о гарантиях выплаты кредитных сумм гражданами в течение срока кредитования. Такой гарантией может стать сама квартира.

Таким образом, кредит может носить залоговый (ипотечный) характер и банки, осуществляющие кредитование, должны иметь права на операции с имуществом. Вопрос кредитования на залог имущества в виде жилого помеще-

ния является достаточно сложным и требует разработки пакета нормативных актов и инструкций.

Статья 20.

Существенного комментария не требует. В то же время следует сделать замечания: для финансового контроля над средствами, получаемыми в результате приватизации, видимо, целесообразно иметь специальные счета, средства с которых должны расходоваться на расширение жилищного строительства и капитального ремонта.

РАЗДЕЛ III

Обслуживание и ремонт приватизированного жилья.

ЕСЛИ ВЫ КУПИЛИ СВОЮ КВАРТИРУ ТО ЗАВТРА ВАМ НЕ ОТКЛЮЧАТ ВОДУ И ГАЗ

Статья 21, 22.

Данные статьи гарантируют обслуживание и ремонт жилых помещений по единым правилам и нормам эксплуатации и ремонта, а также оплату всех услуг по расценкам, равным оплате аналогичных услуг, оказываемых гражданам, не приватизировавшим свое жилье.

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации обязаны выполнять плановые работы по обслуживанию и ремонту приватизированного жилья. К сожалению, отсутствуют в Законе штрафные санкции в случае нарушения этих обязательств. Кроме того, не оговаривается форма таких обязательств. Поэтому граждане, выкупившие (приватизировавшие) свое жилье, должны в договорах, определяющих условия приватизации, обязательно оговорить перечень услуг со стороны жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций и штрафные санкции при их нарушении.

Статья 23.

В случае приватизации всех квартир в доме, граждане полностью приватизированного дома должны создать товарищество, которое, имея статус юридического лица, может самостоятельно

определить организацию для обслуживания этого дома, вплоть до включения в свое товарищество, а возможно и объединение таких товариществ, жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных предприятий, мастерские.

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации не вправе отказывать в обслуживании домов таких товариществ.

СЧИТАЙТЕ СВОИ ДЕНЕЖКИ ТЩАТЕЛЬНО

Статья 24.

Собственники жилых помещений в частично приватизируемых домах согласно статье 2 данного Закона, являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома, что влечет определенные права на эти компоненты дома. В то же время Закон накладывает и обязательства на собственников, состоящие в участии в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

Надо отметить, что закон довольно конкретно определяет, за что должны платить собственники жилых помещений, но очень не конкретно определяет в статье 2 права совладельцев, используя этот термин и не раскрывая его содержание. Потребуется дополнительные нормативные акты, конкретизирующие права совладельцев по отношению друг к другу и к органам, уполномоченным Советом народных депутатов осуществить права собственника в муниципальном жилищном фонде, и к предприятиям, учреждениям в домах государственного жилищного фонда.

В этой же статье задается «непрерывность» обслуживания и ремонта жилых помещений, находившихся в найме, а затем перешедших в собственность граждан в частично приватизируемых домах, обязывая осуществлять обслуживание и ремонт те же жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, которые производили этот ремонт и обслуживание до начала приватизации.

С ЧЕГО И КАК НАЧАТЬ

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА НА СОБСТВЕННОСТЬ ТРЕБУЕТ ГРАМОТНОГО ПОДХОДА

Юридически верное оформление передачи прав собственности на жилье от государства гражданину — важнейший элемент процесса приватизации. Покупка квартиры — это по сути дела совершение сделки между государством и частным лицом.

Но кто, где и как будет выступать от имени государства? Знать это важно. Ведь государство — очень расплывчатое понятие. Для начала необходимо выяснить, в чей же собственности находится конкретный жилищный фонд. Кто им владеет от имени государства, кто тот субъект, с которым гражданину предстоит иметь дело при покупке жилья.

Следует подчеркнуть, что в настоящее время еще не проведено разграничение государственного и муниципального фонда. Здесь в будущем возможны некоторые изменения. Например, жилищный фонд предприятий и организаций, подчиненных соответствующим местным Советам, может быть переведен в муниципальную собственность. Действие закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» распространяется только на государственный и муниципальный жилищный фонд. Общественным организациям (объединениям) — собственникам жилищного фонда рекомендовано также осуществлять приватизацию, руководствуясь законом.

В соответствии с законом РСФСР «О собственности в РСФСР» член жилищного или жилищно-строительного кооператива становится собственником занимаемой им квартиры после выплаты ее стоимости.

Таким образом, собственником государственного жилого фонда является государство. Согласно ст. 6 закона продажа этого фонд от имени государства то предприятие, учреждение, организация, за которыми закреплен данный фонд.

Собственником муниципального жилищного фонда является город или район города. Представляет его интересы, «управляет и распоряжается его собственностью...» (ст. закона РСФСР «О собственности в РСФСР») соответствующий районный Совет, который также в

соответствии с ст. 6 закона РСФСР «О приватизации...» и должен выступать в качестве продавца муниципального жилищного фонда.

Таким образом, граждане, желающие приобрести в собственность занимаемую ими квартиру, сначала должны выяснить, кому принадлежит дом, в котором они проживают, а затем обратиться с заявлением в соответствующий местный Совет либо в уполномоченную им организацию.

КВАРТИРУ МОЖНО КУПИТЬ: В ОБЩУЮ ИЛИ ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Но какую предпочесть? Решать это вам. Но прежде разберитесь в их преимуществах и недостатках.

Различие между общей долевой и общей совместной собственностью четко зафиксировано в ст. 116—124 Гражданского кодекса РСФСР.

При общей долевой собственности выделяются соответствующие ее доли, которые закрепляются за участниками этой собственности, каждый из которых вправе продать, подарить свою долю другому лицу. Но остальные участники имеют преимущественное право покупки этой доли по той цене, за которую она продается. Продавец доли обязан известить в письменной форме всех участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий. Если остальные участники этой общей долевой собственности откажутся ее купить в течение 10 дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Надо помнить, что каждый из участников общей долевой собственности вправе требовать выделения своей доли из общего имущества. Если соглашение о способе выдела не достигнуто, то по иски любого участника имущество делится в натуре, в противном случае выделяющийся собственник получает денежную компенсацию. Следует отметить, что кредитор участника общей долевой собственности вправе предъявить иск о выделении доли его должника для обращения на нее взыскания.

Покупая квартиру — помните, что дети ваши вырастут. И если совместное жилье окажется объектом долевой собственности, то в качестве долей могут служить отдельные комнаты квартиры,

которые совершеннолетние дети вправе будут продать, получив некоторый «стартовый» капитал для самостоятельной жизни. В случае, если член семьи — владелец доли (комнаты) не сможет расплатиться, например, с человеком, который дал ему займы определенную сумму денег, то этот человек (кредитор) вправе требовать продажи этой комнаты, чтобы возместить свои издержки.

Однако, такой вид собственности вряд ли найдет понимание в большинстве семей. Предпочтительнее выглядит общая совместная собственность на квартиру, когда любые операции могут проводиться лишь с общего согласия всех проживающих в ней граждан, а все имущественные споры разрешаются в судебном порядке.

Вы определили форму владения квартирой. Отрадите это в первом документе — заявлении.

Как и на чье имя его составить?

1. Если квартира в доме местного Совета [эти дома состоят на балансе ПРЭО]. Жители хотят приобрести ее в общую совместную собственность:

Главе администрации района г. от проживающих по адресу:

ЗАЯВЛЕНИЕ

Просим Вас разрешить нам приобрести в общую совместную собственность принадлежащую их району

г. квартиру № по улице

В случае приобретения квартиры обязуемся:

1. Содержать квартиру в исправном состоянии.

2. Заключить договор на техническое обслуживание и ремонт квартиры.

Доверяем выступать от нашего имени

ф.и.о., № паспорта

одного из членов семьи

Дата. Подписи всех совершеннолетних членов семьи.

Подписи заверить в жилищно-эксплуатационной конторе

* — наименование района

** — фамилии и инициалы всех проживающих в квартире совершеннолетних членов семьи.

Статья 25, 26

Комментария не требуют.

ТОЧКА ЗРЕНИЯ ЭКСПЕРТА

Анализ Закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» показывает, что данный Закон отражает интересы тех граждан, у которых на момент приватизации имеется жилье, и слишком косвенно отражает интересы граждан, не имеющих жилья. Последние могут рассчитывать только на то, что деньги от приватизации не будут истрачены на другие цели и пойдут только на строительство нового жилья. При этом Закон не обязывает государство и городские власти использовать полученные средства на строительство жилья (см. формулировку ст. 20). Помимо этого, бесплатно передается значительный объем жилищного фонда, и вообще не следует ожидать получения значительных средств от приватизации жилищного фонда. Например, в Санкт-Петербурге среднестатистическая величина общей площади, приходящейся на человека, составляет 17,1 кв. м, в то время как по Закону передается на человека в среднем приблизительно 18,5 кв. м (с учетом 9 кв. м на семью).

Значительный уровень бесплатно передаваемого жилищного фонда влечет за собой целый ряд неприятных последствий. Бесплатно перейдет жилье в собственность граждан, которые не хотят или не могут его нормально содержать. В результате это повлечет конфликтные ситуации между «нормальными» собственниками и «нерадивыми». Первым будет очень трудно поддерживать частично или полностью приватизируемый дом в хорошем состоянии. Пьющие собственники, получив право продажи, будут его осуществлять в сиюминутных интересах. В результате может пойти неуправляемый процесс скупки жилья, увеличение числа бездомных, что в свою очередь поставит остро проблему ночлежных домов для лиц, не имеющих жилья, и усугубит криминальную обстановку.

В Законе не оговаривается процедура, позволяющая гражданам, выкупившим свое жилье, собственникам нежилых помещений в доме, а также местным Советам создать юридическое лицо (жилищное товарищество), осуществляющее права домовладельца.

2. Если квартира расположена в доме, принадлежащем местному Совету. Жители хотят приобрести ее в общую долевую собственность.

Главе администрации района г. от проживающих по адресу:

ЗАЯВЛЕНИЕ

Просим Вас разрешить нам приобрести в общую долевую собственность, принадлежащую району г. квартиру № в доме по улице

Выделить следующие доли в общем имуществе (квартире):

1. Орлов М. А. комната 15,6 кв. м; места общего пользования.

Орлова Т. С.

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

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

В случае приобретения квартиры обязуемся:

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. Доверяем выступать от нашего имени

Дата. Подписи всех совершеннолетних членов семьи.

Подписи заверить в жилищно-эксплуатационной конторе.

* — наименование района

** — фамилии и инициалы всех проживающих в квартире совершеннолетних членов семьи.

3. Если квартира расположена в доме государственном [состоящем на балансе предприятия или учреждения и ранее называвшегося ведомственным] жилищного фонда. Жители хотят приобрести ее в общую совместную собственность.

Руководителю предприятия, учреждения организации от проживающих по адресу: