**С П Р А Ш И В А Й Т Е - О Т В Е Ч А Е М**

**ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ**

Здесь приведены ответы на вопросы, наиболее часто задаваемые гражданами.

**1. Можно ли приватизировать жилые помещения в общежитиях?**

В соответствии с законодательством помещения, расположенные в общежитиях, приватизации не подлежат. Однако есть общежития семейного типа, где каждую комнату занимает отдельная семья. В отношении таких общежитий орган муниципального управления вправе изменить статус общежития на статус жилого дома. При этом становится возможной приватизация комнат в бывшем общежитии на общих основаниях. Для перевода общежития в статус жилого дома необходимо согласие организации, которая использует это общежитие для проживания своих кадров.

**2. Если в квартире прописан маленький ребенок (1 год), то при приватизации квартиры можно не оформлять на ребенка долю? А приватизировать на одного человека при согласии всех прописанных в этой квартире, если в дальнейшем планируется продажа? Какие возникнут проблемы при продаже?**

При приватизации квартиры дети до 18 лет в обязательном порядке включаются в договор о приватизации, если они прописаны в квартире или комнате, независимо от того, проживают они в ней или отдельно. Совершеннолетние граждане могут отказаться от участия в приватизации, при этом за ними сохраняется право пользования жилым помещением. Продажа собственности несовершеннолетнего происходит при условии одновременной покупки на его имя объекта недвижимости (или доли в нем) не меньшего, чем продаваемая доля. Сделка происходит с разрешения органов опеки и попечительства. Совершеннолетние граждане могут распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению.

**3. Я хочу приватизировать свою квартиру. С чего начать?**

Обратиться в уполномоченный орган по приватизации. Там Вам дадут перечень документов, которые надо представить для составления договора о приватизации, бланки и образцы их заполнения. К уполномоченным органам относятся бюро по приватизации, Палаты имущественных и земельных отношений, отделы жилищной политики, и др.

**4.** **До какой даты будет возможна бесплатная приватизация жилья?**

Бесплатная приватизация жилья продлена до 1 марта 2015 года.

**5. Обязательно ли обращаться в регистрационную службу (Росреестр по РТ) после получения договора на приватизацию?**

Да, обязательно, потому что в соответствии с законодательством право собственности на недвижимое имущество (а квартира – это объект недвижимости) наступает только после его государственной регистрации.

**6. Я живу в малосемейном общежитии, находящемся в собственности акционерного общества. Каковы мои перспективы на приватизацию жилья?**

Бесплатная приватизация жилых помещений в таком общежитии невозможнапо двум обстоятельствам**:**

общежитие находится в собственности акционерного общества, а в соответствии с Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» бесплатной приватизации подлежат жилые помещения, относящиеся к **государственной** или **муниципальной собственности;**

в соответствии со статьей 4 упомянутого Закона жилые помещения, находящиеся в общежитиях, не подлежат приватизации.

Однако акционерное общество вправе безвозмездно передать (подарить) общежитие в муниципальную собственность. Тогда исполкомом муниципалитета в установленном порядке может быть принято решение о присвоении общежитию **статуса жилого дома,** и дальнейшая приватизация помещений в этом уже бывшем общежитии будет производиться на общих основаниях.

**7. Каков механизм приватизации квартиры, если дом находится в управлении частной управляющей компании?**

Неприватизированные жилые помещения, расположенные в таких домах, входят в состав имущества казны муниципального поселения. Оформлением договоров на приватизацию в этом случае занимаются организации, которым это право делегировано Советом поселения. Как правило, это палаты имущественных и земельных отношений районов, специализированные агентства по приватизации жилья либо сами управляющие компании.

**8. Я приватизировал квартиру в 1998 году. Надо ли мне регистрировать право собственности на нее в регистрационной службе (Росреестр по РТ)?**

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до введения его в действие, государственной регистрации не требуют. В Республике Татарстан государственная регистрация прав собственности на жилые помещения производится с 1 января 2000 года. Поскольку Вы приватизировали свою квартиру раньше, то госрегистрации права собственности на нее не требуется. Однако, если Вы будете совершать сделки с этой квартирой (продавать, передавать в залог и др.), то предварительная регистрация права Вашей собственности будет осуществлена в ходе регистрации этой сделки.

**9. Как приватизировать квартиру, купленную федеральным госучреждением на средства федерального бюджета и находящуюся у этого учреждения в оперативном управлении?**

В соответствии с Федеральным законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» передача жилых помещений в собственность граждан, если эти помещения находятся в оперативном управлении государственных учреждений, осуществляется этими учреждениями. Поэтому по вопросу приватизации Вашей квартиры Вам надо обратиться в соответствующее подразделение этого учреждения либо в уполномоченную им специализированную организацию, действующую по доверенности этого учреждения.

**10.** **Можно ли приватизировать квартиру, построенную за счет средств акционерного общества, которое зарегистрировало свое право собственности на нее?**

Законодательство о приватизации жилья распространяется только на помещения государственного и муниципального жилищного фонда. Квартиры, находящиеся в собственности негосударственных организаций, приватизации не подлежат. Однако в тех случаях, когда акционерное общество либо иная негосударственная организация, имеющая жилье в своей собственности, хочет передать его безвозмездно проживающим в нем гражданам (например, своим работникам с большим стажем работы), такую квартиру можно передать в муниципальную собственность на основе договора дарения и далее приватизировать в общем порядке в соответствии с законодательством. Такие прецеденты в Республике Татарстан имеются, и немало.

**11. Я приватизировал квартиру в 1995 году на всю семью (Я, жена и двое детей – 10 и 13 лет). В 2003 году сын получил на заводе новую однокомнатную квартиру и хочет оформить ее в собственность. Как это сделать?**

В соответствии с законодательством о приватизации жилья несовершеннолетние дети, участвовавшие в приватизации жилья вместе с родителями, сохраняют право на бесплатную приватизацию жилья, когда достигнут совершеннолетнего возраста. Так что Ваш сын вправе приватизировать выделенную ему квартиру, если это квартира относится к государственной или муниципальной собственности.

**12. Как приватизировать служебную квартиру?**

В соответствии со статьей 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» служебные жилые помещения приватизации не подлежат. Однако если статус «Служебное» будет снят с квартиры, то ее можно приватизировать на общих основаниях. Решение о снятии статуса «служебное жилье» может быть принято собственником жилого помещения (Минземимуществом РТ для государственных жилых помещений» либо исполнительными комитетами муниципальных образований для муниципальных жилых помещений) по обращению организации, использующей данное служебное жилье для проживания своих работников.

**13. Может ли отец выступать от имени своего несовершеннолетнего сына при приватизации квартиры, в которой он (отец) не прописан?**

От имени несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет в вопросах приватизации ими жилья вправе выступать родители, усыновители, опекуны и попечители вне зависимости от того, где они официально зарегистрированы. ***Включение несовершеннолетних граждан в договор на приватизацию обязателен.***

**14. Каков порядок приватизации жилого помещения, где проживает недееспособная бабушка и ее опекун?**

Приватизация такого жилого помещения производится в обычном порядке по заявлению опекуна **при наличии предварительного разрешения органов опеки и попечительства.**

**15. Мать приватизировала квартиру, потом родила троих детей и получила новую квартиру в порядке улучшения жилищных условий. Можно ли приватизировать новую квартиру на детей?**

Да, в соответствии с законодательством о приватизации жилищного фонда новая квартира может быть приватизирована на несовершеннолетних граждан, зарегистрированных в ней, по заявлению их родителей (усыновителей, опекунов либо попечителей).

**16. Муж прописался ко мне месяц назад. Вправе ли он участвовать в приватизации квартиры?**

Да, вправе. Законодательством о приватизации жилья не установлены ограничения в сроках проживания граждан, желающих приватизировать занимаемые жилые помещения.

**17. Как оформлять права на земельный участок в случае приватизации квартиры в доме усадебного типа?**

После того, как Вы зарегистрируете право собственности на приватизированную квартиру в доме усадебного типа, по вопросу оформления относящегося к ней земельного участка в собственность надлежит обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления.

**18. Каков механизм раздела доли квартиры, приватизированной как совместная собственность, если один из собственников умер?**

В соответствии со статьей 3.1. Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001г., определяются доли всех участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе доля умершего. **При этом доли всех признаются равными.**

**19. Как мне приватизировать квартиру, если племянница, которая прописана в моей квартире, но не проживает в ней, не дает согласия на приватизацию?**

Если племянница не проживает, Вы вправе в судебном порядке снять ее с регистрационного учета в Вашей квартире и обязать зарегистрироваться по месту проживания.

**20. Меня включили в договор на приватизацию без моего ведома (квартира родителей в Тетюшах). Сейчас я проживаю в Казани и хочу приватизировать свое жилье. Как быть?**

Законодательство о приватизации жилищного фонда предусматривает обязательность согласия всех совместно проживающих членов семьи на приватизацию занимаемого помещения. При этом жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц. Заключение без Вашего ведома договора на приватизацию жилья, где Вы зарегистрированы, является противоправным, и указанный договор может быть признан ничтожным в судебном порядке.