

Порядок определения стоимости объектов приватизации утвержден в Беларуси



Приватизация жилья в Республике Беларусь проходит в соответствии с Положением об определении стоимости объектов приватизации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.05.2013 № 421 (далее – Положение).

Постановление разработано на основании статьи 141 Жилищного кодекса Беларуси от 28 августа 2012 года. Также документом признан утратившим силу ряд постановлений и подпунктов других документов.

Положением устанавливается порядок определения стоимости объектов приватизации.

Для целей Положения под объектами приватизации понимаются занимаемые гражданами жилые помещения государственного жилищного фонда.

Общую площадь жилых помещений жилого дома следует определять как сумму общих площадей жилых помещений дома.

Что касается приватизации, то для ее осуществления применяется оценочная цена жилых помещений с учетом их потребительских качеств. Эта стоимость определяется на первое число месяца, в котором подано заявление о приватизации жилого помещения, путем умножения его действительной стоимости на коэффициенты потребительских качеств жилого помещения и коэффициент качества жилой среды.

Действительная цена также определяется на первое число месяца, в котором подано заявление, с учетом его износа. В нее не включается стоимость встроенных и пристроенных нежилых помещений, не

связанных с эксплуатацией и содержанием дома, в котором находится помещение. Определение действительной стоимости жилья в домах, в которых не проводилась реконструкция, производится по отдельной формуле. Механизм определения оценочной и действительной стоимости также прописан в Положении.

Постановление № 421 вступило в силу **1 июня 2013 г.**

От каких факторов зависит оценочная стоимость приватизируемого жилья?



На итоговую стоимость квартиры влияют первоначальная балансовая стоимость жилого дома, возраст дома, этаж, наличие удобств и другие факторы, на которые многие из нас редко обращают внимание в повседневной жизни.

Что подлежит приватизации?

Положение об определении стоимости объектов приватизации — документ совсем «свежий». Он был утвержден постановлением Совета Министров РБ №421 от 28 мая 2013 года и заменил ранее действовавшие правительственные постановления, регулирующие сферу приватизации жилья в Беларуси.

Оценочная стоимость жилого помещения определяется путем умножения его действительной стоимости на коэффициенты потребительских качеств данного помещения. А потребительские качества — это те особенности дома или квартиры, которые упоминаются в газетных объявлениях о продаже или обмене

недвижимости. В зависимости от того, положительные или отрицательные эти качества, и меняется итоговая стоимость жилья.

Расположение жилого помещения в цокольном этаже — коэффициент 0,90 (применяется к стоимости только той части жилого помещения, которая находится в цокольном этаже).

Расположение жилого помещения в мансардном этаже — коэффициент 0,94 (применяется к стоимости только той части жилого помещения, которая находится в мансардном этаже).

Расположение жилого помещения на первом этаже домов, имеющих более двух этажей, — коэффициент 0,99.

Расположение жилого помещения на последнем этаже домов, имеющих более двух этажей, — коэффициент 0,99.

Расположение жилого помещения на любом этаже, кроме первого и последнего, в домах, имеющих более двух этажей, — коэффициент 1,01.

Отсутствие в жилых домах ванной или душевой, туалета, центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения или электроплит — коэффициент 0,97 за каждый отсутствующий вид обустройства.

Санузел совмещенный в однокомнатной квартире — коэффициент 0,99.

Санузел совмещенный в многокомнатной квартире — коэффициент 0,98.

Наличие проходной комнаты — коэффициент 0,98.

Комнаты отдельные — коэффициент 1,02.

Отсутствие балкона или лоджии в домах, имеющих более двух этажей, — коэффициент 0,97.

Качество жилой среды конкретного участка населенного пункта, на котором расположено жилое помещение — коэффициент определяется в зависимости от удаленности участка от центра, транспортных связей, обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, экологических и др. факторов. В городе Гомеле коэффициент качества жилой среды для каждого района города определен решением Гомельского горисполкома от 04.02.2009г. № 108.

Старый дом должны обязательно обследовать

Квартира, расположенная в «хрущевке» постройки начала 1960-х может стоить дешевле, чем жилье в кирпичном доме того же возраста. Степень износа жилого фонда учитывается при определении стоимости объектов приватизации.

Если величина накопленной амортизации по данным бухгалтерского учета составляет на дату подачи заявления о приватизации свыше 70% для жилых домов со стенами из каменных материалов или свыше 65% для домов со стенами из деревянных и прочих материалов, то процент их фактического физического износа определяется по результатам обследования.

Для обследования в районной администрации либо в организации, в оперативном управлении которой находится жилое помещение, должна быть создана комиссия.

Следует знать

Процесс приватизации в нашем государстве осуществляется с 1990 года. По данным статистического управления, на начало 2013 года в Республике Беларусь 87% квартир находилось в частной собственности, а 13% — это неприватизированные квартиры. В число последних, к слову, входят и социальные, служебные квартиры.

В 2013 году количество желающих приватизировать жилье значительно возросло.

Приватизация без бюрократии

Процесс приватизации жилья в Беларуси активизировался после обнародования в СМИ информации о проекте Указа Президента Республики Беларусь.

Оформление приватизации жилья сейчас совершенно необременительный процесс: нужно обратиться в КЖРЭУП района для подачи заявления установленного образца, подписанным совершеннолетними членами семьи, нанимателя и иными гражданами, имеющими право на пользование жилым помещением.

При подаче заявления в обязательном порядке:

- должны присутствовать все совершеннолетние граждане, зарегистрированные в приватизируемом жилом помещении (от отсутствующего гражданина должен быть предоставлен нотариально заверенный документ);
- граждане должны иметь при себе паспорта;
- граждане должны иметь при себе свидетельства о рождении или паспорта несовершеннолетних детей, зарегистрированных в приватизируемом жилом помещении;
- перерегистрированные чеки «Жилье», если имеются;
- при наличии льгот — документ, подтверждающий льготы.

Так же в пакет документов необходимо наличие справки о технических характеристиках квартиры в агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру, но за нее придется заплатить. Этот документ необходим для расчета стоимости квартиры.

Заявление на приватизацию жилья рассматривается администрацией района города Гомеля и принимается соответствующее решение. Срок действия решения о приватизации – один год.

Отказ в разрешении на приватизацию жилья должен быть оформлен письменно и с указанием причин, которые изложены в статье 135 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Те, кто приватизировал квартиры лет 15 назад, с ужасом вспоминают многочасовые очереди за документами, собирание разных справок. Теперь нет проблем со сбором документов, но и приватизация квартиры уже не бесплатная.

Для осуществления приватизации необходимо разово оплатить денежные средства в порядке первого взноса – 10% от оценочной стоимости квартиры в течение года, после вынесения решения о приватизации жилого помещения и заключить в нотариальной конторе договор купли-продажи приватизируемого жилого помещения. На оплату остальных 90% стоимости квартиры предоставляется рассрочка на срок до 40 лет. Первоначальный взнос граждане вправе оплатить в период срока действия решения о приватизации, т.е. в течение одного года.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» определено, что служебные жилые помещения включаются в состав жилых помещений коммерческого использования до 1 апреля 2014 г. С их нанимателями будут заключены договоры найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда на установленный в ранее заключенных договорах найма срок. Если в этих договорах срок не указан – бессрочно, при отсутствии указанных договоров и трудовых отношений с организацией, предоставившей жилое помещение (независимо от его принадлежности) на срок, не превышающий 5 лет.

До 1 июля 2016 г. правом на приватизацию таких жилых помещений смогут воспользоваться только граждане, имеющие на 31 марта 2014 г. право на приобретение этих жилых помещений в собственность в порядке, установленном действующим в настоящее время законодательством (п.п. 8.3 Указа Президента Республики Беларусь от 19.03.2007г. № 128 «О некоторых вопросах предоставления

и использования жилых помещений государственного жилищного фонда»).

До 1 июля 2016 г. наниматель, совершеннолетние члены его семьи, а также иные граждане, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется равное с нанимателем право владения и пользования этим жилым помещением, имеют право обратиться с заявлением о приватизации занимаемых жилых помещений в соответствии с законодательством. После указанной даты не приватизированные жилые помещения государственного жилищного фонда подлежат включению в состав жилых помещений коммерческого использования.

Уважаемые граждане!

Желающие приватизировать занимаемые жилые помещения просьба не откладывать оформление документов на последние дни действия данного Указа.

По всем вопросам приватизации занимаемых жилых помещений обращаться в КЖРЭУП района.