# [Разъяснение Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».](http://prokuratura.krasnogvard.ru/index.php/130-raz-yasnenie-zakona-o-privatizatsii-zhilishchnogo-fonda-v-rossijskoj-federatsii)

          В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

           С учетом изложенного, постановлением ПВС РФ от 24.08.1993 №8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» закреплено положение, согласно которому, решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья.

              Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст. 18 названного Закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.).

              Требования граждан о бесплатной передаче жилого помещения в общую собственность всех проживающих в нем лиц либо в собственность одного или некоторых из них (в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением) подлежат удовлетворению независимо от воли лиц, на которых законом возложена обязанность по передаче жилья в собственность граждан, так как ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» наделила граждан, занимающих жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору социального найма, правом с согласия всех проживающих совершеннолетних членов семьи и проживающих с ними несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в общую собственность (долевую или совместную).

         При этом за гражданами, выразившими согласие на приобретение другими проживающими с ними лицами занимаемого помещения, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного жилого помещения, поскольку в указанном случае предоставленная этим лицам ст. 11 названного Закона возможность приватизировать бесплатно занимаемое жилое помещение только один раз не была реализована при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами (п.5 постановления ПВС от 24.08.1993 №8).

            Следовательно, тот факт, что жилое помещение не находится в муниципальной собственности, не является основанием для отказа в приватизации.

            Однако, если местной администрацией гражданину все-таки будет официально отказано в приватизации квартиры на том основании, что дом не находится на балансе администрации муниципального образования, гражданско-правовой спор разрешается судом по правилам искового производства (п.2 постановления ПВС РФ от 24.08.1993 №8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

            В таком случае гражданину, а также всем зарегистрированным в квартире лицам (в том числе и несовершеннолетним) следует обратиться в районный суд с исковым заявлением о признании такого отказа незаконным и признании права собственности на квартиру в порядке приватизации. К исковому заявлению необходимо приложить:

— копии договора социального найма квартиры и постановления о предоставлении квартиры;

— справку о составе семьи;

— справки о замене паспортов;

— справки с предыдущих мест жительства, начиная с 1991 года, подтверждающие неучастие в приватизации объектов жилья по тем адресам, где граждане проживали ранее;

— справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и по найму квартиры;

— выписку из ЕГРП на недвижимое имущество.

            Правоустанавливающим документом будет вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на квартиру.

        Если жилое помещение, в котором проживает желающий приватизировать его гражданин, является служебным, либо находится в общежитии, то процесс его приватизации несколько усложняется.

         Согласно статье 4 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения, не подлежат приватизации.

         Таким образом, для того, чтобы приватизировать предоставленную в качестве служебного жилого помещения квартиру, гражданину сначала необходимо обратиться в организацию, предоставившую данное жилое помещение, с заявлением об исключении данной квартиры из служебного жилищного фонда и заключении с ним договора социального найма. Если организация, предоставившая ему жилое помещение, удовлетворит данные требования, то с аналогичным заявлением об исключении данной квартиры из служебного жилищного фонда и заключения с гражданином договора социального найма на занимаемую квартиру необходимо обратиться в жилищные органы. После заключения договора социального найма возможно будет приватизировать квартиру.