

Положение о приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан

1. Настоящее Положение устанавливает основные правила передачи и продажи в собственность граждан квартир в домах государственного жилищного фонда и оплаты расходов на их содержание и ремонт.

Положение разработано в соответствии с Законом Республики Таджикистан "О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан"

2. Основными принципами приватизации государственного жилищного фонда являются;

- добровольность приобретения гражданам жилья в собственность
- бесплатная передача гражданам занимаемых ими жилых помещений в соответствии с установленными нормативами
- право граждан на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации жилого помещения только один раз.

3. Передача и продажа гражданам в собственность квартир в домах государственного жилищного фонда производится с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи.

4. Право собственности на жилой дом, все квартиры в котором приватизированы, переходит к владельцам квартир. Частично приватизированный дом находится в частной собственности. Владение, пользование и распоряжение как полностью, так и частично приватизируемыми домами осуществляется по соглашению между собственниками. Осуществление права собственности не должно нарушать права и охраняемые действующим законодательством интересы других лиц.

5. Передача и продажа в собственность граждан жилых помещений осуществляется соответствующими органами исполнительной власти (хукуматами) на местах, а по жилищному фонду, находящемуся в республиканской собственности, с согласия органа управления государственным имуществом.

Жилищный фонд, находящийся в ведении предприятий и организаций, либо переданный учреждением в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений и организаций подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных настоящим законом, либо передача соответствующему органу исполнительной власти (хукумату), на территории которого находится.

6. Не подлежит приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, не отвечающие санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам, в общежитиях, домах-памятниках истории культуры, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения.

Местные Маджлиси народных депутатов вправе с учетом мнения трудовых коллективов принимать решения о приватизации коммунальных квартир, жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий и к ним приравненных.

7. Жилые помещения в домах, требующих капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда, приватизируются только после проведения наймодателем капитального ремонта дома. При согласии граждан за произведенный ремонт наймодателем может выплачиваться соответствующая компенсация.

8. Для инвалидов ВОВ и приравненных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов с детства, ветеранов войны, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официально-установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий и лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых заболеваний, перечень

которых определяется в установленном порядке, сохраняется порядок предоставления жилых помещений в домах государственного жилищного фонда на условиях найма;

- законодательством Республики Таджикистан право на получение жилых помещений в порядке, указанном в пункте 8 настоящего Положения, может быть предоставлено и другим категориям граждан.

9. Размер (нормативы) бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений устанавливается в квадратных метрах общей площади на одного человека в порядке, определяемом Законом Республики Таджикистан "О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан", но не менее 18 кв. м. на человека и дополнительно 9 кв.м. на семью.

10. Установленный размер бесплатно передаваемого в собственность жилья оценивается стоимостным эквивалентом, определяемом исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в действующих на момент приватизации ценах в домах со средним для данного населения пункта уровнем потребительских качества: уровнем благоустройства, средним уровнем износа жилищного фонда и др. При безвозмездной передаче жилой площади гражданам на правах личной собственности государственная пошлина не взимается, а при продаже излишней жилой площади госпошлина взимается от суммы реализации в установленном порядке.

11. Общая стоимость квартиры (дома), передаваемой в собственность граждан, оценивается с учетом ее площади и потребительских качеств органами технической инвентаризации и жилищными комиссиями, создаваемыми при органах исполнительной власти на местах (хукуматах), с обязательным включением в их состав народных депутатов, представителей профсоюзных организаций, трудовых коллективов, органов технической инвентаризации, финансовых органов и банков, а также с участием граждан приобретающих жилые помещения.

При необходимости в комиссии включаются работники проектных организаций и другие специалисты.

По результатам работы жилищной комиссии составляется протокол оценки стоимости квартир(прилагается), который утверждается Председателем Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов.

12. Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного жилищного фонда являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома. Доля каждого совладельца определяется в стоимости выражения.

13. Право собственности на приобретение жилья возникает с момента принятия решения Председателем Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов.

14. При приобретении в собственность жилья с более высоким по сравнению со средним уровнем потребительских качеств и площадью, превышающей установленный размер бесплатно передаваемого жилья, граждане выплачивают разницу между общей стоимостью квартиры и стоимостным эквивалентом бесплатно передаваемого жилья. Выплата разницы может производиться единовременно или в рассрочку в порядке, определяемом местным Маджлисом народных депутатов, предприятиями, учреждениями. Задолженность по платежам в счет покрытия стоимости приобретенных в собственность квартир взыскивается в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия.

15. При переезде в другое жилое помещение и заселение по договору найма граждане имеют право на приватизацию этого жилья на следующих условиях;

- если ранее приватизированные ими квартиры переданы безвозмездно местному Маджлису народных депутатов, предприятиям и учреждениям, то гражданам бесплатно передается площадь по нормативу и со средним уровнем потребительских качеств в данном населенном пункте;

- в иных случаях отчуждения ранее приватизированной квартиры, оцененной ниже стоимостного эквивалента, гражданам бесплатно передается площадь стоимостью в размере этой разницы. Аналогично решаются вопросы в отношении выехавших членов семьи собственника приватизированной квартиры.

Факт приобретения в собственность жилья по прежнему месту жительства в размере менее бесплатно передаваемого норматива должен быть подтвержден протоколом оценки стоимости ранее приватизированной квартиры.

16. Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлениям граждан в месячный срок со дня подачи документов.

Учитывая, что каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации жилого помещения в домах государственного жилищного фонда только один раз, в случае изменения места жительства к заявлению должен быть приложен документ, подтверждающий, что ранее занимаемое им жилое помещение не было приватизировано.

17. По решению местных Маджлисов народных депутатов, предприятий, учреждений незаселенные жилые дома, подлежащие капитальному ремонту и реконструкции, могут быть проданы гражданам, товариществам или иным объединениям граждан.

18. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья осуществляется с соблюдением правил и норма эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного жилищного фонда. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых домов производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного жилищного фонда.

19. Обслуживание ремонт квартир, находящихся в собственности граждан в частично приватизированных домах, осуществляются теми же жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, которые обслуживали эти дома до начала приватизации.

20. Собственник квартир в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтностроительные организации, частные фирмы, кооперативы и иные субъекты хозяйствования.

При этом за государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по техническому обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений.

21. Взаимоотношения между собственниками помещений и организациями, осуществляющими работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, основываются на договорных условиях.

22. Для представления своих интересов собственники приватизированных квартир могут образовывать товарищества и иные объединения в соответствии с действующим законодательством.

Товарищества могут также создаваться и в тех случаях, когда приватизированы не все квартиры, но значительное их количество (например более половины или отдельная секция). Жилищное товарищество действует в соответствии с уставом, который предусматривает права и обязанности их участников, ответственность домовладельцев за совместную эксплуатацию, пользование и распоряжение общим имуществом. Товарищество вправе от имени собственников приватизированного жилья определять подрядчиков для обслуживания и ремонта дома, придомовой территории, выступить заказчиком на коммунальные услуги (водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и др.), заключая договора с соответствующими предприятиями.

23. Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилого фонда осуществляют органы исполнительной власти на местах (хукуматы).

24. Нарушение правил эксплуатации приватизированных жилых помещений, инженерного оборудования и придомовой территории влечет ответственность в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

Порядок определения стоимости приобретаемой жилой площади в собственность граждан

1. Настоящий порядок предназначен для использования при определении стоимости передаваемых в собственность граждан жилых помещений с учетом их потребительских качеств. Порядок 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 помещения, веранд, встроенных шкафов, а также площадей, лоджий, балконов и террас.

3. Стоимость 1 кв.м. общей площади жилья среднего уровня качества (базовая стоимость) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным на момент проведения расчета.

4. Восстановительная стоимость 1 кв. м. общей площади жилья среднего уровня качества определяется по следующей формуле:

$$S_{вос} = S_{баз} \times K_{п}$$

100

где $S_{вос}$ - восстановительная стоимость 1 кв. м. общей площади среднего уровня качества;

$S_{баз}$ - базовая стоимость 1 кв.м. общей площади среднего уровня качества;

$K_{п}$ - коэффициент переоценки стоимости жилья в ценах 1996г.

100 - коэффициент конверсии в национальной валюте.

Необходимость применения коэффициента конверсии в национальную валюту возникает с тем, что стоимость (базовая) жилых помещений определено органами технической инвентаризации в ценах 1984г. и подлежит конверсации.

5. Определение общей фактической стоимости квартиры производится на основании базы данных о жилищном фонде населенного пункта с учетом потребительских свойств дома и квартиры, что дает возможность обеспечить объективность ее оценки.

6. Общая фактическая стоимость квартиры, передаваемая в собственность, определяется исходя из ее общей площади, восстановительной стоимости 1 кв. м. общей площади, системы коэффициентов, учитывающих фактический уровень ее потребительских качеств за минусом среднего уровня износа.

7. Система коэффициентов, учитывающие потребительские качества жилья, устанавливаются с учетом градостроительных и других местных условий населенного пункта и равен:

для жилых домов, расположенных в центре города от 7 до 10;

для жилых домов расположенных в черте города от 3 до 5;

Таблица показателей качеств жилья, учитывающих потребительские свойства района, дома и квартиры прилагается.

Коэффициенты, учитывающие потребительские свойства района, дома и квартиры, устанавливаются комиссиями, создаваемыми при органах исполнительной власти (Хукуматах) на местах и органами управления

государственным имуществом.

8. Общая фактическая стоимость квартиры, передаваемой в собственность граждан с учетом системы коэффициентов, учитывающих фактический уровень ее потребительских качеств за минусом среднего уровня его износа определяется по формуле:

$$S_{\text{общ}} = S_{\text{кв}} \times S_{\text{вос}} - \text{Иф} \times \text{Кj}$$

где: $S_{\text{общ}}$ - общая фактическая стоимость квартиры, с учетом системы коэффициентов, передаваемой в собственность в рубл.;

$S_{\text{кв}}$ - общая площадь передаваемой в собственность квартиры в кв.

м.

$S_{\text{вос}}$ - восстановительная стоимость 1 кв. м. общей площади среднего уровня качества с учетом коэффициента переоценки 1996г. в переводе на национальную валюту;

Иф. - средний физический износ в рубл.;

Кj- коэффициент, учитывающий потребительские качества жилья

9. Норматив бесплатно передаваемого жилого помещения от общей площади квартиры, выраженного в стоимостном эквиваленте рассчитывается по формуле

$$C_{\text{н}} = S_{\text{общ}} \times (S \times \text{П} + S_{\text{доп}})$$

где: $C_{\text{н}}$ - норматив стоимости бесплатно передаваемого жилья;

S - установленный размер бесплатно передаваемой площади квартир на 1 чел.

п - количество членов семьи

$S_{\text{доп}}$ - установленный размер дополнительно бесплатно передаваемой площади на семью;

10. На примере показаны оценка стоимости жилья, передаваемого в собственность граждан со следующими базовыми данными в центре черты города: Квартира состоит из 3-х комнат, кухня, санузел, коридор, балкон;

Общая площадь квартиры 66,4 кв.м.

Общая стоимость квартиры по данным инвентаризации жилищного фонда в ценах 1984 г. на момент проведения расчета 8346 руб;

Базовая стоимость 1 кв.м. общей площади жилья 125,7 руб
количество членов семьи 2 человека

Оценка жилья в центре города.

1. Восстановительная стоимость 1 кв.м. общей площади жилья среднего уровня качества

$$S_{\text{вос}} = 125,7 \times 1200 : 100 + 1508 \text{ рубл.}$$

2. Общая фактическая стоимость квартиры с учетом системы коэффициентов за минусом суммы износа

$$S_{\text{общ}} = 66,4 \times 1508 : 22029 \times 10 = 781020 \text{ рубл.}$$

3. Норматив бесплатно передаваемого жилья в стоимостном эквиваленте

$$C_{\text{н}} = 781020 \times (18 \times 2 + 9) = 351459 \text{ рубл.}$$

100

Оценка жилья в черте города:

$$1. S_{\text{вос}} = 125,7 \times 1200 : 100 = 1508 \text{ рубл.}$$

$$2. S_{\text{общ}} = 66,4 \times 1508 - 22029 \times 5 = 390510 \text{ рубл.}$$

$$3. C_{\text{н}} = 330510 \times (18 \times 2 + 9) = 175730 \text{ рубл.}$$

ПРОТОКОЛ
оценки общей стоимости квартиры № _____
в доме № _____ по улице _____

_____ общей площадью _____ кв.м.

Потребительские качества жилья: Коэффициент изменения
: Стоимость жилья

1. Потребительские свойства района
2. Потребительские свойства дома
3. Потребительские свойства квартиры
4. Фактическая стоимость квартиры по расчету определена (в рублях)

_____ сумма прописью

Председатель оценочной комиссии _____

Члены комиссии _____

"Покупатель" _____

Потребительские качества жилья и коэффициенты устанавливаются комиссиями, создаваемыми при органах исполнительной власти (Хукуматах) на местах.

ТАБЛИЦА

показателей качества жилья, учитывающих потребительские свойства
района, дома, квартиры

Показатели качества жилья	x Коэффициенты изменения	
	x стоимости жилья	
Д	x в центре	x в черте
	x города	x города
1. Потребительские свойства района (развитость социальной инфраструктуры, удаленность от центра, транспортная доступность, экологическое состояние)	2,5-3,6	1,5-2,0
2. Потребительские свойства дома (материалы стен, уровень благоустрой- ства, дома, территория, отсутствие лифта в домах имеющих более 4-этажей, наличие мусоропровода, уровень изоляции)	2,4-3,4	1,0-1,0
3. Потребительские свойства квартиры (этаж, ориентация квартиры, совмеще- нность санузлов, площади кухон(меньше или больше 7 кв.м.) наличие вспомога- тельных помещений, высота потолков (меньше или больше 2,6 кв.м.)	2,0-3,0	0,5-1,2
	7,0-10,0	3,0-5,0