



**Я приватизировала квартиру только на себя, сын от приватизации отказался, но зарегистрирован и живет на этой жилплощади. Могу я продать эту квартиру или только долю в ней?**

По закону (ч. 1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ) собственник вправе продать квартиру, и факт регистрации в ней иных лиц не препятствует этому. Из этого правила сделано исключение для граждан, отказавшихся от приватизации. Они могут пользоваться таким помещением бессрочно (ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», Постановление Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ»). Но практика меняется. Согласно Обзору ВС РФ за январь — июль 2014 г. (определение ВС 46-КГ13-6), если отказавшиеся от приватизации лицо длительное время не проживает в квартире (то есть данный факт не является временным), не участвует в проживании, не ведет совместное хозяйство, продажа квартиры возможна без нарушения его прав. Чтобы избежать волокиты и претензий, рекомендуем до сделки решить все вопросы со снятием с регистрационного учета всех проживающих в квартире лиц, а также заручиться письменным согласием сына о том, что он не возражает против продажи квартиры.

**В нашем доме запланирован капитальный ремонт, во время которого будет произведена замена окон. Но я сам недавно установил хорошие ПВХ-конструкции. Подскажите, имею ли я право на компенсацию в этом случае?**

Согласно ГК и ЖК РФ собственник несет бремя расходов по содержанию принадлежащего ему жилого помещения. Если вы по своей инициативе и за свой счет установили в квартире новые окна, то эти действия расцениваются как сохранение и поддержание жилплощади в надлежащем состоянии.

Перед началом капитального ремонта подрядная организация составляет проектно-сметную документацию исходя из фактической потребности замены окон. Следовательно, замена старых конструкций на новые при проведении капремонта может производиться не во всех квартирах. Однако при этом компенсация собственникам помещений за самостоятельную замену конструкций не выплачивается и строительные материалы не передаются. Сэкономленные



«Лори»

*Претендовать на улучшение жилищных условий могут только граждане, признанные малоимущими, имеющие гражданство РФ и проживающие в Москве по месту жительства на законных основаниях в общей сложности не менее десяти лет.*



DP/legion-media

деньги подрядная организация вправе направить на выполнение других работ. Таким образом, компенсация в вашем случае нормами законодательства не предусмотрена.

**Подскажите, где лучше оформить постоянную регистрацию ребенку: в моей приватизированной квартире или по месту жительства отца (жилье в соцнайме)?**

В указанной ситуации вы, супруг и несовершеннолетний ребенок можете рассматриваться как семья для целей улучшения жилищных условий, несмотря на то что у вас в собственности уже есть жилплощадь. Согласно ст. 8 Закона города Москвы от 14.06.2006 г. № 29 «Об обеспечении прав жителей города Москвы на жилые помещения» одним из оснований для признания вас нуждающимися будет ситуация, когда размер площади жилого помещения, приходящейся на каждого члена семьи заявителя, составляет менее учетной нормы (по общему правилу 10 кв. м для отдельных квартир). Также для целей признания гражданина нуждающимся учитываются действия, приведшие к ухудшению жилищных условий (ст. 10 Закона), совершенных за пять лет, предшествующих предоставлению жилого помещения. Вселение несовершеннолетних детей по месту жительства любого из родителей (п. 1 ч. 3 ст. 10 Закона) не является действием, влекущим ухудшение жилищных условий.

Возможность улучшить ваши жилищные условия в первую очередь будет связана с уменьшением учетной нормы, поэтому ребенка лучше прописать в ту квартиру, которая позволит претендовать на получение жилья большего размера.

С точки зрения реализации права несовершеннолетнего на участие в приватизации квартиры в будущем целесообразнее зарегистрировать ребенка в квартире отца (ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ»).