

Как выехать из коммуналки?

(Окончание. Начало на 27-й стр.)

В программе расписаны возможные варианты использования субсидий

1. Например, жители коммунальной квартиры продают свои комнаты единственному покупателю (приобретателю всей квартиры), добавляют средства социальной выплаты (субсидии) и приобретают жилье на рынке недвижимости Петербурга. Если в коммунальной квартире все ее жители являются городскими очередниками и между ними достигнуто согласие на расселение, каждой семье будет предоставлена субсидия для приобретения жилья в размере не менее 30% от стоимости жилплощади. При этом, повторим, жители коммунальной квартиры должны продать свою квартиру как единый объект одному покупателю, чтобы исключить появление новой коммуналки.

При этом единственным покупателем всей квартиры может стать и сам участник программы. Он приобретает комнату или комнаты у соседа или соседей с использованием средств субсидии, полученной от города, и квартира таким образом становится отдельной.

В свою очередь каждая семья, продающая свою комнату покупателю всей коммунальной квартиры, может приобрести жилье как на вторичном, так и на первичном рынке недвижимости. Если речь идет о новостройках (долевое строительство), то законодательно прописано ограничение: строящийся дом должен быть готов не менее чем на 70%.

В таких ситуациях также возможно привлечение средств ипотечного креди-

та. Кроме того, гражданам, проживающим в коммунальных квартирах, предоставляется приоритетное право на участие в других действующих городских целевых программах. Таким образом, заявления работника бюджетной сферы, молодых граждан, состоящих на жилищном учете и изъявивших желание участвовать в соответствующей целевой программе, будут рассматриваться в первую очередь.

С применением понижающего коэффициента

2. Возможен другой вариант. В случае если в коммунальной квартире имеется свободная комната (комнаты) государственного жилищного фонда или она высвобождается при улучшении жилищных условий выехавшего соседа, семья, проживающая в других комнатах данной коммунальной квартиры, может выкупить комнату (комнаты) государственного жилищного фонда с применением понижающего коэффициента.

Согласно последним изменениям в городском законодательстве установлены следующие понижающие коэффициенты:

- для граждан, состоящих на учете более 15 лет, — 0,3;
- для граждан, состоящих на учете от 10 до 15 лет, — 0,4;
- для граждан, состоящих на учете от 5 до 10 лет, — 0,5;
- для граждан, состоящих на учете менее пяти лет, а также для граждан, не состоящих на учете, но имеющих право постановки на учет, — 0,6;
- для граждан, имеющих официально признанные заслуги перед Российской Фе-



Расселение коммуналки зачастую зависит от какого-нибудь богатого дяди-покупателя.

Фото Наталья ЧАЙКИ

дерацией и Санкт-Петербургом в развитии экономики, науки, культуры, искусства, образования, здравоохранения, спорта, законодательства и просвещения, — 0,4.

Таким образом, в зависимости от срока принятия на жилищный учет скидка от рыночной стоимости комнаты может достигать 70 процентов.

Обмен тоже возможен

3. Отдельные квартиры жителям коммуналок могут предоставляться в результате перераспределения жилых помещений (комнат) в коммунальных квартирах и жилых помещений государственного жилищного фонда Петербурга. Например, при расселении коммуналки одной семье город предоставляет государственную отдельную квартиру, а другая займет освободившиеся комнаты и тоже получит отдельное жилье.

Советский способ: жилищный обмен также не исключается. В этой схеме используются как комнаты в коммуналках, так и отдельные квартиры, занимаемые очередниками, а также свободные комнаты государственного жилищного фонда. В результате все участники получают отдельные квартиры по норме предоставления, которая сегодня составляет 18 кв. м общей площади на одного члена семьи или 33 кв. м для одиноких граждан.

Если найдется инвестор

4. Расселить коммуналку может и постороннее заинтересованное лицо: инвестор. Для этого необходимо заключить соглашения об участии в расселении коммунальной квартиры, условиями которых

будет расселение за счет инвестора не менее 70% общей площади коммунальной квартиры. Расселение оставшихся 30% будет осуществляться городом. Таким образом, повышается инвестиционная привлекательность еще не расселенных квартир. Например, в трехкомнатной коммунальной квартире проживают три семьи. В этом случае инвестор приобретает за свои средства отдельные квартиры для двух семей, при этом они могут быть очередниками, а могут и не быть. А город покупает отдельную жилплощадь для третьей семьи. И в результате расселенная квартира достается в собственность инвестору. Для поиска инвестора проводится конкурс на расселение квартиры. В нем могут участвовать любые фирмы, в том числе и агентства недвижимости.

Какие документы необходимо собрать для участия в программе:

- заявление жильцов коммунальной квартиры;
- документы, подтверждающие, что заявители состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителей;
- копии документов, содержащих сведения о составе семьи заявителей;
- справка о регистрации (форма 9);
- характеристика занимаемого жилого помещения (форма 7);
- копии документов, подтверждающих основания владения и пользования занимаемым жилым помещением;
- документы, подтверждающие сведения о наличии (отсутствии) иных жилых помещений в собственности заявителей.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ

В жилищный отдел районной администрации по месту регистрации. Дополнительная информация у оператора программы — в СПб ГБУ «Горжилобмен» по адресу: Бронницкая ул., 32, тел. 576-00-00. Консультации горожан: ежедневно с 10.00 до 15.00, каб. №5.

