



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы города
«О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД
«Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального
жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов
муниципального образования на общих собраниях собственников
помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте»

«10» сентября 2019 г.

№ КСП-01-17-47

Настоящее заключение подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, и на основании проведённой экспертизы проекта решения Думы города «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» (далее – проект решения).

Проектом решения предлагается внести изменения в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД¹ в части дополнения перечня категорией лиц, имеющих право предоставления (оформления) муниципального жилого помещения на условиях договора коммерческого найма, гражданами, проживающими на территории города Сургута, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов в городе Сургуте и в отношении которых застройщик не выполнил взятые на себя обязательства по строительству объекта недвижимого имущества, и передачи в установленный договором срок доли построенного объекта для оформления права собственности (далее - участники долевого строительства, чьи права нарушены), а также установления критериев (условий), при наличии которых они могут реализовать указанное право.

По результатам экспертизы проекта решения и представленных к нему материалов отмечаем следующее.

1. В пояснительной записке указано, что проект решения подготовлен в целях урегулирования вопроса предоставления жилья из муниципального жилищного фонда гражданам, проживающим на территории города Сургута, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (пострадавшие дольщики). При этом, данной категории граждан

¹ Решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» (далее - решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД).

предлагается предоставлять жилые помещения на условиях договора коммерческого найма без права выкупа, *в приоритетном порядке* на период до ввода объекта строительства в эксплуатацию. Вместе с тем, непосредственно в тексте проекта решения приоритетность данной категории граждан не отражена.

2. В нарушение части 10 статьи 39 Регламента Думы города² в материалах к проекту решения отсутствуют:

- финансово-экономическое обоснование проекта;
- прогноз социально-экономических последствий его принятия;
- сравнительная таблица, в которой должны быть указаны действующая редакция структурного элемента решения и новая редакция, предлагаемая к принятию.

Кроме того, отсутствуют сведения о количестве граждан, относящихся к вышеуказанной категории, о количестве жилых помещений и их характеристиках (например, одно-, двухкомнатные квартиры и т.п.), которые потребуются для предоставления данным лицам, а также обоснование приоритетности именно этой категории граждан по сравнению с другими.

3. На основании абзацев третьего-пятого пункта 1 части 1 проекта решения участники долевого строительства, чьи права нарушены, вправе обратиться по вопросу предоставления жилого помещения не ранее, чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Отмечаем, что даже при «наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства» срок исполнения обязательств по договору не истёк, соответственно, до «наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства» права гражданина еще не нарушены. Следовательно, данное обстоятельство не может являться поводом для обращения по вопросу предоставления жилого помещения. В связи с чем, предлагаем абзац пятый пункта 1 части 1 проекта решения исключить, а именно слова «2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства».

4. Согласно абзацам 6-8 пункта 1 части 1 проекта решения жилыми помещениями на условиях договора коммерческого найма обеспечиваются *участники долевого строительства, чьи права нарушены*, не имеющие других жилых помещений в собственности, на условиях договора социального найма или по договорам найма специализированного жилого помещения на территории города Сургута:

1) продавшие единственное жилое помещение с целью участия в долевом

² Решение Думы города Сургута от 27.04.2006 № 10-IV ДГ «О регламенте Думы города Сургута» (далее – Регламент Думы города).

строительстве для улучшения жилищных условий и проживающие в съемном жилье и (или) выплачивающие ипотеку (кредит);

2) многодетные семьи, инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, выплачивающие ипотеку (кредит).

Обращаем внимание, что проектом решения не конкретизировано понятие «участники долевого строительства, чьи права нарушены», включает ли оно ещё и членов семей граждан, заключивших договор участия в долевом строительстве. К примеру, при отсутствии непосредственно у «участника долевого строительства, чьи права нарушены» «других жилых помещений в собственности, на условиях договора социального найма или по договорам найма специализированного жилого помещения на территории города Сургута», члены его семьи могут иметь жильё.

Предлагаем определить в проекте решения понятие «участники долевого строительства, чьи права нарушены», которые имеют право на предоставление им муниципального жилого помещения на условиях договора коммерческого найма, например, с учетом отсутствия у членов их семей других жилых помещений в собственности, на условиях договора социального найма или по договорам найма специализированного жилого помещения на территории города Сургута.

5. В соответствии с абзацем девятым пункта 1 части 1 проекта решения жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории лиц до момента устранения нарушенных жилищных прав граждан (ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, передачи жилого помещения гражданину), без права выкупа. При этом, отсутствует информация о сроке предоставления жилого помещения в случае, если многоквартирный дом не будет построен и, соответственно, не введен в эксплуатацию, а также в иных случаях восстановления гражданами своих нарушенных прав.

Предлагаем уточнить в проекте решения предельный срок предоставления жилого помещения в случае, если многоквартирный дом не будет построен (введен в эксплуатацию) или в иных случаях восстановления гражданами своих нарушенных прав, например, в судебном порядке.

Контрольно-счетная палата города полагает, что проект решения Думы города «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» может быть рассмотрен Думой города с учётом предложений, изложенных в настоящем заключении.

Председатель
Контрольно-счетной палаты города



В.И. Жуков