

Протокол разногласий к замечаниям аппарата Думы города Сургута, информации прокуратуры города Сургута к проекту решения Думы города Сургута «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III «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»

№ п/п	Замечания аппарата Думы города	Текст проекта	Предложения Администрации города
1.	В материалах к проекту решения не содержится следующая информация: -о составе муниципального жилищного фонда коммерческого использования в настоящее время; - о необходимости разработки настоящего порядка; - о количестве претендующих на предоставление муниципального жилого помещения по договорам коммерческого найма; - об основаниях включения жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключения из него.		Изложены в информации к пункту 1 замечаний аппарата Думы города Сургута к проекту.
2.	Часть 4 проекта изложить в следующей редакции: «Администрации города до		Часть 4 проекта изложить в следующей редакции: «Администрации города до 20.12.2011

	_____ разработать и утвердить типовой договор аренды и типовой договор коммерческого найма жилого помещения». Часть 4 и 5 проекта решения считать частями 5 и 6 соответственно.		разработать и утвердить типовой договор аренды и типовой договор коммерческого найма жилого помещения». Согласиться.
3.	Необходимо изменить дату вступления в силу решения. Предлагаем определить дату вступления с 01.01.2012.	«Настоящее решение вступает в силу с 01.11.2011.»	Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2012. Согласиться.
4.	Предлагаем п.6-10 части 2 проекта решения слова «договора аренды» в соответствующих падежах исключить. И в случае необходимости, более детально проработать механизм приобретения гражданами, состоящими в трудовых отношениях с органами, которым жилые помещения переданы по договору аренды, в собственность граждан.	«б) пункт 1 части 1 статьи 13 изложить в следующей редакции: «1) находящихся в пользовании по договорам коммерческого найма и договорам аренды»; 7) в части 20 статьи 13 слова «находящихся в пользовании граждан на условиях договора найма жилого помещения на коммерческой основе» заменить словами «находящихся в пользовании на условиях договоров аренды и договоров	Согласиться, изложив п.6-10 в уточненной редакции: «б) пункт 1 части 1 статьи 13 изложить в следующей редакции: «1) находящихся в пользовании по договорам коммерческого найма или договорам найма, заключенным в соответствии с договором аренды»; 7) в части 20 статьи 13 слова «находящихся в пользовании граждан на условиях договора найма жилого помещения на коммерческой основе» заменить словами «находящихся в пользовании на условиях договора коммерческого найма или договора найма, заключенного в соответствии с

		коммерческого найма»; 8) пункт 22 статьи 13 изложить в следующей редакции: «22. Сторонами по договору купли-продажи являются Администрация города с одной стороны и гражданин, проживающий в жилом помещении по договору коммерческого найма либо по договору найма, заключенному в соответствии с договором аренды, с другой стороны»; 9) пункт 23 статьи 13 изложить в следующей редакции: «23. По соглашению сторон при заключении договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в пользовании на условиях договора коммерческого найма или договора аренды, стороной по договору купли-продажи могут быть граждане, постоянно с ним проживающие.». 10) часть 24 статьи 13 изложить в новой редакции: «24. С целью приобретения жилого	договором аренды»; 8) пункт 22 статьи 13 изложить в следующей редакции: «22. Сторонами по договору купли-продажи являются Администрация города с одной стороны и гражданин, проживающий в жилом помещении по договору коммерческого найма или по договору найма, заключенному в соответствии с договором аренды, с другой стороны»; 9) пункт 23 статьи 13 изложить в следующей редакции: «23. По соглашению сторон при заключении договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в пользовании на условиях договора коммерческого найма или договорам найма, заключенным в соответствии с договором аренды, стороной по договору купли-продажи могут быть граждане, постоянно с ним проживающие.». 10) часть 24 статьи 13 изложить в новой редакции: «24. С целью приобретения жилого
--	--	--	---

	помещения, находящегося в пользовании: 1) на условиях договора коммерческого найма в собственность граждане обращаются в Администрацию города с заявлением о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - справка с места жительства о составе семьи; - договор коммерческого найма; - письменное соглашение, заключенное нанимателем с проживающими совместно с ним гражданами, об участии указанных граждан в приобретении жилья в общую собственность; - технический и кадастровый паспорта; - акт сверки расчётов платы на коммерческий наём. 2) на условиях договора аренды в	помещения, находящегося в пользовании: 1) на условиях договора коммерческого найма в собственность граждане обращаются в Администрацию города с заявлением, подписанным всеми членами семьи, проживающими по договору коммерческого найма, о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи, не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - справка с места жительства о составе семьи; - договор коммерческого найма; - технический и кадастровый паспорта; - акт сверки расчётов платы на коммерческий наём. 2) на условиях договора найма,
--	--	---

		собственность граждане обращаются в Администрацию города с заявлением о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - ходатайство руководителя органа, учреждения, с которым заключен договор аренды и с которым работник состоит в трудовых отношениях. Ходатайство должно содержать полное наименование органа, учреждения, с указанием его организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции) органа, учреждения, а также фамилия, имя, отчество, занимаемая должность, стаж работы специалиста для которого орган, учреждение ходатайствует о выкупе занимаемого им жилого	заключенного в соответствии с договором аренды, граждане, проживающие в жилом помещении обращаются в Администрацию города с заявлением, подписанным всеми членами семьи, о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - ходатайство руководителя органа, учреждения, с которым заключен договор аренды и с которым работник состоит в трудовых отношениях. Ходатайство должно содержать полное наименование органа, учреждения, с указанием его организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции) органа, учреждения, а также фамилия, имя, отчество, занимаемая должность, стаж работы специалиста для которого орган, учреждение ходатайствует о выкупе занимаемого им жилого помещения на условиях договора
--	--	--	--

		помещения на условиях договора купли-продажи; - справка с места жительства о составе семьи; - договор аренды; - письменное соглашение, заключенное между совместно проживающими по договору аренды гражданами, об участии указанных граждан в приобретении жилья в общую собственность; - технический и кадастровый паспорта; - акт сверки расчётов платы аренду жилого помещения.».	купли-продажи; - справка с места жительства о составе семьи; - договор аренды; - технический и кадастровый паспорта; - акт сверки расчётов платы за аренду жилого помещения.».
5.	В пункте 10 части 2 проекта решения исключить слова «письменное соглашение, заключенное нанимателем с проживающими совместно с ним гражданами, об участии указанных граждан в приобретении жилья в общую собственность»	Письменное соглашение, заключенное нанимателем с проживающими совместно с ним гражданами, об участии указанных граждан в приобретении жилья в общую собственность	Согласиться.
6.	1) в статье 59 ЖК РФ определены условия и основания предоставления освободившихся жилых помещений в	«7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых	Не согласны, предлагаем изложить пункт в следующей редакции: «7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в

	коммунальной квартире, предоставление указанных жилых помещений по договору коммерческого найма не предусмотрено Жилищным кодексом РФ, поэтому предлагается исключить пункт 7 части 4 статьи 2 и части 9, 10, 11 статьи 3.	помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире и отсутствии граждан, претендующих на предоставление освободившегося жилого помещения в соответствии со ст. 59 ЖК РФ;».	качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире, в отношении которого отсутствуют граждане, претендующие на предоставление освободившегося жилого помещения в соответствии со ст. 59 ЖК РФ, в связи с конструктивными особенностями помещения и невозможностью его распределения гражданам на условиях договора социального найма;».
	2) В пункте 1 части 11, пункте 3 части 12 статьи 2 слова «аренды (коммерческого найма)» заменить словами «коммерческого найма».	11. Гражданам, указанным в п. 1, 3, 4, 10 части 4 настоящей статьи отказывается в приеме на учет по следующим основаниям: 1) заявитель не относится к категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору аренды (коммерческого найма), указанных в части 4 настоящей статьи; 12. Граждане снимаются с учета в случаях: 3) принятия муниципального правового акта о предоставлении заявителю жилого помещения по	Согласиться.

		договору аренды (коммерческого найма);	
	3) По тексту приложения к проекту слова «не позднее 30 дней на момент» заменить словами «не ранее, чем за 30 дней до момента»	«не позднее 30 дней на момент»	Согласиться.
	4) Необходимо уточнить будут ли состоять на учете в управлении граждане, состоящие в трудовых отношениях с государственными органами и государственными учреждениями		Граждане, указанные в части 1 статьи 2 будут приниматься на учет (часть 6 статьи 2).
	5) Статью 4 исключить, поскольку основания расторжения договора найма жилого помещения отражены в статье 687 Гражданского кодекса РФ.	Статья 4. Расторжение договора аренды, коммерческого найма	Оставить ст.4 в редакции, предлагаемой Администрацией города, в связи с тем, что ст.687 Гражданского кодекса РФ определяет общие основания для расторжения договора найма и не учитывают специфику жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности. В представленном проекте рассматривается порядок и условия предоставления жилых помещений коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности и в данной ситуации органы местного самоуправления,

			являясь собственником жилого помещения, вправе определять условия расторжения договора коммерческого найма и договора аренды, исходя из целей и предназначения данного фонда. Учитывая характер и категории граждан, которым предоставляются жилые помещения коммерческого использования, отсутствие данной статьи ограничит право собственника имущества распоряжаться жилыми помещениями по назначению. В случае прекращения трудовых отношений с гражданами, занимающими жилые помещения по договорам коммерческого найма, органы местного самоуправления утрачивают право на расторжение договора коммерческого найма или договора аренды. Указанное не позволяет эффективно использовать муниципальное имущество по назначению.
Информация по проверке прокуратуры города Сургута по изучению проекта нормативного правового акта органа местного самоуправления			
	Замечания прокуратуры города	Текст проекта	Предложения Администрации города

1	В проекте решения необходимо либо конкретизировать вид и назначение субсидии, либо в п.2 ч.1 ст. 4 Порядка исключить слова «, либо получения субсидии», в ч.2 ст. 4 Порядка исключить слова «, либо при получении субсидии».	«2) предоставления нанимателю и (или) членам его семьи жилого помещения по договору социального найма, либо по договору найма специализированного жилищного фонда, либо получения субсидии;»	Изложить п.2 ч.1 ст. 4 в следующей редакции: « 2) предоставления нанимателю и (или) членам его семьи жилого помещения: - по договору социального найма; - по договору найма специализированного жилищного фонда; - при предоставлении субсидии на строительство или приобретение жилья. В случае предоставления субсидии на строительство жилья, договор аренды либо договор коммерческого найма подлежит расторжению по истечении двух месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию;».
2.	В п. 7 ч.4 ст.2 Порядка необходимо разграничить основания предоставления помещений в коммунальной квартире на основании социального и на основании коммерческого найма. Целесообразно конкретизировать , что предоставление жилого помещения на основании коммерческого найма	«7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире в случае отсутствия граждан, претендующих на предоставление освободившегося жилого	Изложить п. 7 ч.4 ст. 2 в следующей редакции: «7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире, в отношении которого отсутствуют граждане, претендующие на

	осуществляется случае невозможности в соответствии с законодательством предоставить данное жилое помещение на основании социального найма, а также для создания условий выкупа нанимателями жилого помещения.	помещения в соответствии со ст. 59 ЖК РФ;»	предоставление освободившегося жилого помещения в соответствии со ст. 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с конструктивными особенностями помещения и невозможностью его распределения гражданам на условиях договора социального найма;»
3.	В проект решения необходимо внести изменения, изложив последний абзац ч. 11 ст. 2, а также последний абзац ч.5 ст. 3 Порядка в следующей редакции: «Решение об отказе в постановке на учет принимается Администрацией города в течение 15 дней со дня предоставления заявителем документов. Решение об отказе в постановке на учет оформляется постановлением Администрации. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения».	«11. ...Решение об отказе в постановке на учет оформляется постановлением Администрации города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения.». «3). ... Решение об отказе оформляется уведомлением в адрес заявителя в течение 7 рабочих дней с момента подачи заявления. Уведомление направляется заявителю не позднее 3 рабочих	Изложить последний абзац ч.11 ст. 2 в следующей редакции: «11. ... Решение об отказе в постановке на учет принимается Администрацией города в течение 15 рабочих дней со дня предоставления заявителем документов. Решение об отказе в постановке на учет оформляется постановлением Администрации города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения.». Изложить последний абзац ч.5 ст. 3 в следующей редакции: «3. ... Решение об отказе оформляется постановлением Администрации города в течение 15 рабочих дней со дня предоставления заявителем

		дней с момента его подписания.».	документов. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения.».
4.	В проекте решения необходимо исключить п. 9 ч. 12 ст. 2 Порядка.	«9) отсутствие на территории города Сургута свободных жилых помещений коммерческого использования.».	Согласиться.

Заместитель начальника управления
учета и распределения жилья

А.В. Шмидт

Начальник правового управления

А.Г. Лазарев

А.В. Шмидт 524534
Н.А. Бандура 522419

Информация

к пункту 1 замечаний аппарата Думы города Сургута к проекту 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» (с изменениями от 09.11.2009)

До 01.03.2005 порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма регулировался Законом ХМАО-Югры от 08.06.1998 № 38-оз «О порядке и условиях предоставления жилища в Ханты-Мансийском автономном округе». Муниципальные жилые помещения коммерческого использования предоставлялись гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью на предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма по месту работы в организациях, предприятиях, учреждениях.

С изменением жилищного законодательства, принятием нового Жилищного кодекса Российской Федерации, указанный Закон ХМАО-Югры был признан утратившим силу и вопрос предоставления жилья по коммерческому найму на местном уровне стался вне правового регулирования.

Кроме того, положение, регламентирующее порядок предоставления муниципального жилищного фонда коммерческого использования, входит в примерный перечень нормативных правовых актов, необходимых для исполнения органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения в области жилищных отношений, рекомендованный Департаментом жилищной политики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В настоящее время на условиях договоров найма в муниципальных жилых помещениях коммерческого использования проживают 413 нанимателей, из них:

- 28 % (116 нанимателей) являются работниками управляющих компаний, обслуживающих жилищный фонд города;
- 9 % (37 нанимателей) – работники городских муниципальных предприятий;
- 7 % (29 нанимателей) – работники УВД;
- 2 % (10 нанимателей) – работники правоохранительных органов (прокуратуры, суда, ФСБ) и военнослужащие;
- 3 % (12 нанимателей) - работники Администрации города и Администрации Сургутского района;
- 4 % (17 нанимателей) – работники федеральных служб и предприятий;
- 4 % (18 нанимателей) – работники сферы образования;
- 2 % (6 нанимателей) – работники учреждений культуры, молодежной политики и спорта;
- 9 % (38 нанимателей) – работники сферы здравоохранения;
- 7 % (28 нанимателей) – в настоящее время являются пенсионерами;
- 25 % (102 нанимателя) – прочие, из них:

- 8 семей проживают в жилых помещениях в бывших общежитиях, переведенных в жилой фонд из нежилого фонда;
- 8 семей занимают освободившиеся жилые помещения в тех же коммунальных квартирах, в которых они проживают в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений;
- 86 семей проживают в жилых помещениях, переданных в муниципальную собственность с проживающими гражданами либо занимают освободившиеся квартиры в деревянных домах под расширение.

На предоставление жилых помещений по договорам коммерческого найма претендуют 165 семей, из них:

- 14 - работники государственных органов и учреждений (суда, отдела судебных приставов, прокуратуры, УВД города, УВД ХМАО – Югры, регистрационной службы);
- 27 - занимают помещения, которые в установленном порядке переведены из нежилых в жилые помещения и расположены в домах, исключенных из состава специализированного жилищного фонда, используемого ранее в качестве общежитий;
- 62 - проживают в жилых помещениях, предоставленных в связи со сносом занимаемого жилья, на условиях договора купли-продажи с рассрочкой платежа, заключенного с Администрацией города, и имеют просроченную задолженность;
- 7- проживают в коммунальных квартирах, в которых освободились жилые помещения, не являются малоимущими и не имеют возможности выкупа с единовременным внесением выкупной цены;
- 45 - проживают в домах деревянного исполнения, в которых освободились жилые помещения;
- 3 - гражданам, состоящим в трудовых отношениях с организациями, обслуживающими жилищный фонд города Сургута и выполняющими обязанности уборщиков, дворников, слесарей, сварщиков, плотников, на период трудовых отношений с такой организацией;
- 1 – многодетная семья Гергерт А.В., имеющая 6 детей, состоящая в списках очередности нуждающихся в получении жилого помещения на условиях договора социального найма, занимающая жилое помещение 24,5 кв.м;
- 6 - работники муниципальных предприятий и учреждений (МКУ «ХЭУ», МКУ «Казна городского хозяйства, СГМУП «Горводоканал»).

Проектом предусмотрено включение жилых помещений в состав коммерческого жилищного фонда, а также предоставление жилых помещений на условиях коммерческого найма (аренды) на основании постановлений Администрации города (п.3 ст. 2).

Заместитель начальника управления
учета и распределения жилья

А.В. Шмидт

Начальник правового управления

А.Г. Лазарев

А.В. Шмидт 524534
Н.А. Бандура 522419