

Пояснительная записка
к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение
Сургутской 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».

Контрольно-счётной палатой города Сургута, по результатам контрольного мероприятия «Проверка правомерности начисления и своевременности поступления в бюджет города доходов в 2014 году от продажи муниципальных жилых помещений», согласно отчёту от 05.05.2015 № 01-18-4/15, рекомендовано внесение изменений в административные регламенты предоставления муниципальных услуг, связанных с предоставлением и отчуждением муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, а также в Положение 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 и Порядок предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма.

Проведя работу в данном направлении, Администрацией города разработаны следующие муниципальные правовые акты:

1) Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Приём документов и постановки на учёт граждан для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма», утверждён постановлением Администрации от 21.07.2015 № 5082.

2) Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Заключение договоров купли-продажи жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам коммерческого найма, а также договорам поднайма, заключенным в соответствии с договорами аренды», утверждён постановлением Администрации города от 16.09.2015 № 6453.

3) Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Оформление и заключение договоров социального найма, купли - продажи, коммерческого найма на освободившиеся муниципальные жилые помещения в коммунальных квартирах», утверждён постановлением Администрации города от 30.09.2015 № 6852.

4) Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утверждён постановлением Администрации города от 16.09.2015 № 6457.

В указанных муниципальных правовых актах учтены замечания Контрольно-счётной палаты, в частности, в типовые формы договоров купли-продажи включены дополнительные условия по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа:

- конкретизация прав покупателя, в части обременения жилого помещения до полной оплаты выкупной стоимости имущества покупателем и, соответственно, ограничения прав по распоряжению таким имуществом;

- применение штрафных санкций к покупателю, при недобросовестном внесении платежей и нарушения графика оплат.

С учётом вынесенных замечаний разработаны новые формы заполнения заявлений гражданами и членами их семей, обращающихся в адрес Администрации города по вопросам постановки на учёт, предоставления и отчуждения муниципальных жилых помещений в рамках действия указанных административных регламентов.

Регламентами предоставления муниципальных услуг чётко установлены сроки предоставления каждой услуги, и процедур, выполняемых в рамках услуги. Определён перечень, порядок и последовательность истребования документов.

При разработке выше перечисленных муниципальных правовых актов, вынесении их на общественное обсуждение и проведении в отношении проектов указанных документов антикоррупционной экспертизы, Прокуратурой города выдвинуто требование о необходимости внесения изменений в статью 13 решения Сургутской городской Думы № 553 III-ГД и Порядок предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма, в целях приведения регламентов предоставления муниципальных услуг и норм, утверждённых указанным решением городской Думы, регулирующих правоотношения по предоставлению и отчуждению муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования и отчуждения по договорам купли-продажи муниципальных комнат в коммунальных квартирах, к единым требованиям и стандартам.

В связи с мерами реагирования на замечания и предложения контролирующих структур, Администрацией города подготовлены изменения в Положение 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 и Порядок предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма, утверждённые решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553 III-ГД.

Предлагаемые к рассмотрению изменения включают:

1) Статья 12 Положения изложена в новой редакции, с актуальным перечнем документов, необходимых для предоставления гражданином самостоятельно и документов, запрашиваемых Администрацией города в рамках межведомственного электронного взаимодействия и предоставления муниципальных услуг в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

2) Статья 13 Положения, регламентирующая процедуру отчуждения муниципальных жилых помещений изложена в новой редакции. Нормы статьи идентичны нормам принятых административных регламентов «Заключение договоров купли-продажи жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам коммерческого найма, а также договорам поднайма, заключенным в соответствии с

договорами аренды» и административного регламента предоставления муниципальной услуги «Оформление и заключение договоров социального найма, купли - продажи, коммерческого найма на освободившиеся муниципальные жилые помещения в коммунальных квартирах», в части предоставления жилого помещения по договору купли-продажи, что делает процедуру отчуждения муниципальных жилых помещений чёткой, конкретной и прозрачной. Предлагаемыми к утверждению нормами, установлены категории граждан, имеющих право на приобретение в собственность муниципального жилого помещения и исчерпывающие основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги по отчуждению жилого помещения в собственность гражданина.

Проект документа разработан с учётом рекомендаций Контрольно-счётной палаты, в части уменьшения отсылочных норм и издания муниципального правового акта в новой редакции для более точного изложения категорий граждан, имеющих право на предоставление и оформление муниципального жилого помещения, права на продление договора по истечении срока его действия и условий, в связи с которыми договор коммерческого найма и договор аренды (поднайма) подлежат расторжению, а граждане выселению.

Кроме того, в связи с изменениями, внесёнными в Жилищный кодекс Российской Федерации, предлагается изложить в новой редакции статью 11 и пункт 11 части 5 статьи 2 Положения.

Данные изменения обусловлены следующим.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, устанавливается соответственно органом местного самоуправления.

В соответствии с ч. 3 ст. 91.20. Жилищного кодекса Российской Федерации органу местного самоуправления необходимо установить порядок выбора управляющей организации для управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности муниципального образования жилыми домами (далее – наемные дома).

Направленная 26.10.2015 в Думу города редакция проекта документа была рассмотрена аппаратом Думы города и 09.11.2015 и в адрес Администрации города направлены замечания, согласно которым проект решения требует доработки и не может быть принят в предлагаемой редакции.

В целях внесения изменений в решение Сургутской городской Думы № 553 – III ГД, Администрацией города разработан новый проект документа согласно которому:

1) Статья 12 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 » доработана с учётом замечаний Контрольно-счётной палаты от 05.11.2015.

2) Порядок предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма изложен в новой редакции. В порядке указаны категории, имеющие право предоставления муниципальных жилых

помещений жилищного фонда коммерческого использования, нормы определяющие предоставление жилых помещений, условия расторжения и продления договоров коммерческого найма и договоров аренды. При этом, изменена структура документа, количество статей и их название. Нормы Порядка взаимосвязаны с нормами административных регламентов «Приём документов и постановка на учёт граждан для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма», «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», которыми определены перечни документов, необходимых к предоставлению гражданами и органами, являющимися участниками системы межведомственного электронного взаимодействия, а также сроки и последовательность предоставления муниципальных услуг.

Из проекта решения предлагается исключить примерные формы договоров коммерческого найма и аренды, в связи с тем, что данные формы документов утверждены административными регламентами предоставления муниципальных услуг в соответствии с требованиями федерального закона от 27.07.2010 № 210 –ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Просим повторно рассмотреть представленные Администрацией города изменения в решение Сургутской 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 учётом замечаний, изложенных аппаратом Думы 09.11.2015.

Начальник управления

А.Ю. Шевченко

Директор
департамента городского хозяйства

В.В. Кочетков