

Пояснительная записка
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»

Изменения в решение Думы города вносятся в целях:

- защиты жилищных прав граждан, проживающих в деревянных домостроениях по договорам коммерческого найма, у которых в условия первоначально заключенных договоров было включено право выкупа занимаемого жилого помещения;
- освобождения жилых помещений и расторжения договоров коммерческого найма с гражданами, улучшившими свои жилищные условия, либо недобросовестно исполняющими обязанности нанимателей жилых помещений;
- закрепления кадрового состава органов местного самоуправления и предприятий, финансируемых за счёт средств бюджета города;
- улучшения взаимодействия по жилищным вопросам между Администрацией города и управляющими компаниями, обслуживающими жилищный фонд на территории города Сургута;
- наличия возможности предоставления жилья гражданам, относящимся к категории социально незащищённых граждан, проживающим в городе Сургуте и состоящих в списках очередности, на улучшение жилищных условий при Администрации города;
- упрощения процедуры предоставления муниципальной услуги по предоставлению жилых помещений коммерческого использования и в соответствии с предложениями, направленными в адрес управления по результатам практического применения данного нормативного правового акта.

1. В соответствии со статьёй 13 решения 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 26.02.2013), граждане, проживающие в жилых помещениях на условиях договоров коммерческого найма и расположенных в домах, подлежащих сносу либо признанных аварийными, не имеют право выкупа занимаемых жилых помещений. Между тем, многие граждане были вселены и проживали по договорам коммерческого найма с правом выкупа жилого помещения и, в дальнейшем, обращались по вопросу их продления, то есть, правоотношения между нанимателями по договорам коммерческого найма и Администрацией города делятся продолжительное время. В случае сноса

домостроений договоры коммерческого найма подлежат расторжению в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. На практике граждане отказываются расторгать заключенные договоры коммерческого найма и добровольно выселяться из занимаемых жилых помещений, вследствие чего данный вопрос приходится решать исключительно в судебном порядке. Судебные разбирательства длятся продолжительное время, что накладывает на Администрацию города расходы по содержанию освобождённых в сносимом домостроении муниципальных квартир, граждане из которых уже переселены, что влечёт за собой судебные расходы, а также отодвигает снос дома на неопределённый срок до момента фактического выселения всех жильцов из сносимого домостроения. При заключении договора купли-продажи граждане приобретают занимаемые жилые помещения по выкупной стоимости на основании отчёта независимого оценщика, продажа жилого помещения является доходом, пополняющим бюджет города. При сносе домостроения Администрация города обязана выплатить собственнику выкупную стоимость занимаемого жилого помещения либо предоставить другое жилое помещение с возмещением гражданином разницы между стоимостью занимаемого жилья и стоимостью вновь предоставляемого, что также не несёт расходов для бюджета города. Кроме того, органы местного самоуправления не вправе ухудшать жилищные условия граждан в отношении занимаемых ими жилых помещений. В случае, если граждане были вселены в деревянные домостроения по договорам коммерческого найма до признания дома аварийным или подлежащим сносу, при предоставлении жилья по коммерческому найму в условия первоначально заключенного договора было включено право выкупа. Данный пункт договора необходимо сохранить и для его практического применения необходимо внести соответствующие изменения в статью 13 указанного решения.

Внесение таких изменений является обоснованным, сохраняющим права граждан в отношении занимаемых жилых помещений и отвечающим требованиям, предъявляемым к договорам найма, а также не влекущим финансовых затрат для бюджета города.

2. Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется временно, на определённый срок. Жилые помещения предоставляются определённым категориям граждан, не имеющим жилого помещения либо являющимся нуждающимися в улучшении жилищных условий. Считаем, что в случае самостоятельного улучшения своих жилищных условий, гражданин, наниматель жилого помещения и члены его семьи, обязаны освободить муниципальное жилое помещение коммерческого использования. В целях освобождения жилых помещений Администрация города будет вправе отказывать в продлении договоров, срок действия которых истёк, либо расторгать действующие договоры с гражданами, жилое помещение по договору коммерческого найма для которых перестало быть единственным для проживания.

3. В целях закрепления кадрового состава органов местного самоуправления, а также предприятий, финансируемых за счёт средств бюджета города и пригласивших на работу специалистов из других регионов, предлагаем ограничить право выкупа жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, сроком работы специалиста, не менее пяти лет.

4. В настоящее время управляющие компании города, обслуживающие жилищный фонд, являются организациями, имеющими возможность отследить и проконтролировать каждое жилое помещение, в том числе муниципальное, на предмет наличия незаконно проживающих граждан и, отсутствия зарегистрированных в квартире. При этом в договорных отношениях между Администрацией города и управляющими компаниями в отношении домостроений с муниципальными жилыми помещениями отсутствуют условия, которые обязывали бы направлять в адрес Администрации города как собственника информацию о неправомерном использовании жилого помещения или отсутствии зарегистрированных и проживающих граждан. Нередко такая информация направляется в Администрацию города при выявлении управляющей компанией наличия задолженности. При наличии возможности предоставления муниципального жилого помещения по договору аренды управляющая компания будет заинтересована в договорных отношениях с Администрацией города и своевременном информировании собственника о свободности либо неправомерном использовании жилого помещения. Кроме того, одним из критериев предоставления жилья по договору аренды и продления такого договора будет выступать то, что домостроение, в котором расположено сдаваемое в аренду жилое помещение, должно находиться в управлении данной компании. В случае, если жильцы дома отказываются от услуг управляющей организации и выбирают другую, договор аренды подлежит расторжению. Следовательно, такая компания будет заинтересована в предоставлении проживающим в домостроении гражданам коммунальных услуг надлежащего качества, развитию инфраструктуры придомовой территории и модернизации оборудования, служащего для предоставления коммунальных услуг. Обращаем внимание, что для рассмотрения Администрацией города возможности предоставления жилого помещения по договору аренды, управляющая компания обязана совершить определённые действия в отношении такого жилого помещения, а в некоторых случаях действия компании являются срочной необходимостью для обеспечения нормального проживания граждан в многоквартирном доме. Заключаемый договор аренды будет являться срочным, срок действия договора 11 месяцев. Жилые помещения, предоставляемые в аренду, не вправе отчуждаться, условия расторжения договора и истребования муниципального жилого помещения также закреплены в Порядке предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма, в том числе, в случае нарушения проживающими в сданной по договору аренды квартире

гражданами прав и законных интересов проживающих в многоквартирном доме граждан.

Администрация города при отсутствии возможности вправе отказать управляющей компании в предоставлении жилого помещения.

5. Для граждан, указанных в пункте 10 части 3 статьи 2 Порядка, предоставление муниципальных жилых помещений коммерческого использования не представляется возможным в связи с тем что, как правило, в многодетной семье дети являются несовершеннолетними и предоставление жилого помещения в другом домостроении делает невозможным проживание родителей совместно с детьми, то есть лишает смысла предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма в целях улучшения жилищных условий семьи. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, являющегося соседним по отношению к жилому помещению, занимаемому многодетной семьёй, является невозможным.

6. В соответствии со статьями 2, 14 , 19 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление муниципальных жилых помещений коммерческого использования относится к компетенции органов местного самоуправления. Следовательно, порядок, условия и категории граждан, имеющих право на предоставление жилого помещения коммерческого использования, могут устанавливаться собственником муниципальных жилых помещений исходя из потребности в них в определённом муниципальном образовании.

В целях обеспечения возможности решения органами местного самоуправления вопросов жителей города, относящихся к категории социально незащищённых граждан (многодетные семьи, имеющие совершеннолетних детей, малоимущие, пострадавшие от пожара, пострадавшие от действий мошенников), и являющихся нуждающимися в улучшении жилищных условий, необходимо включить пункт 10 части 3 статьи 2 Порядка.

Начальник управления учета
и распределения жилья

А.Ю. Шевченко

Павловская Анастасия Бернардовна
52-45-57
Федоровская Анна Николаевна
52-45-58