

Приложение 1
к решению Сургутской городской Думы
от _____ N _____

Статья 11. Порядок управления многоквартирными домами и домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности.

1. Порядок управления многоквартирными домами и домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности (далее - Порядок), регулирует отношения, связанные с управлением: многоквартирными домами и многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности, в том числе наёмными домами (далее – дом).

2. Управление домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

3. Управление домом осуществляется управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации (далее - открытый конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством Российской Федерации признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

2. Организатором открытого конкурса является Администрация города.

3. Открытый конкурс проводится организатором открытого конкурса в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

4. Предметом открытого конкурса является право на заключение договора управления домом (далее - договор управления).

5. По результатам открытого конкурса организатором конкурса заключается договор управления с управляющей организацией, признанной победителем открытого конкурса.

6. Форма, содержание, условия, срок договора управления и порядок его исполнения определяются в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

7. В договоре управления должны быть определены основания досрочного расторжения договора управления и ответственность управляющей организации за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления.

8. Контроль исполнения договора управления, а также обеспечение информирования лиц, имеющих право владения и пользования муниципальными помещениями в доме, об управляющей организации

возлагается на организатора конкурса.

Статья 12. Передача в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений.

1. Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе, в рамках действия Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» передать и свободные от обязательств жилые помещения в муниципальную собственность.

2. Для заключения договора передачи жилого помещения в муниципальную собственность собственники жилых помещений (заявители) представляют в Администрацию города следующие документы:

2.1. Заявление о заключении договора передачи жилого помещения в муниципальную собственность. От имени несовершеннолетних собственников, заявление подает их законный представитель (родители, опекуны), дети с 14 лет подают заявление лично, действуя с согласия своих законных представителей.

2.2. Оригинал и копии документов, удостоверяющих личность заявителей, всех зарегистрированных и проживающих в жилом помещении граждан и членов семьи заявителя (оригинал и копии страниц паспорта 2, 4, 5, 14; свидетельства о рождении детей, не достигших 14 лет).

2.2. Копии предоставляются одновременно с оригиналами, которые после сверки возвращаются заявителям.

2.3. Оригинал и копия нотариально удостоверенной доверенности или доверенности, приравненной к нотариально удостоверенной (в случаях, если заявление оформляется представителем заявителя). Оригинал доверенности после сверки возвращается заявителю.

2.4. Все экземпляры договоров передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации.

2.5. Кадастровый паспорт на жилое помещение.

2.6. Справку налоговых органов об отсутствии задолженности по налогам в отношении передаваемого в муниципальную собственность жилого помещения.

2.7. Справку об отсутствии долга по начисляемым жилищно-коммунальным услугам, выданную не ранее, чем за 30 дней до момента подачи заявления.

3. При поступлении в адрес Администрации города заявления о жилом помещении в муниципальную собственность Администрацией города самостоятельно запрашиваются следующие документы:

3.1. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Сургутский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) о наличии или

отсутствии жилых помещений на праве собственности у собственников передаваемого жилого помещения и членов их семьи.

Заявитель вправе самостоятельно предоставить выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Сургутский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) о наличии или отсутствии запретов и арестов на передаваемое в муниципальную собственность жилое помещение.

Заявитель вправе самостоятельно предоставить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на предмет наличия (отсутствия) запретов (арестов) на передаваемое в муниципальную собственность жилое помещение.

3.3. Информация Отдела Управления федеральной миграционной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в городе Сургуте о зарегистрированных в жилом помещении, а также снятых с регистрационного учёта граждан.

В случае, если такая информация предоставляется гражданином самостоятельно, то он вправе получить её как в Отделе Управления федеральной миграционной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в городе Сургуте, так и в паспортном столе управляющей компании (ТСЖ), на обслуживании которой находится домостроение, в котором расположено жилое помещение занимаемое заявителем.

4. Администрация города после рассмотрения всех представленных документов в течение 30-ти календарных дней принимает одно из следующих решений:

4.1. О принятии жилого помещения в муниципальную собственность путём издания соответствующего муниципального правового акта с последующим оформлением договора социального найма. Решение принимается постановлением Администрации города.

4.2. Об отказе в принятии жилого помещения в муниципальную собственность. Решение принимается постановлением Администрации города в следующих случаях:

4.2.1. Представления гражданами не полного пакета документов, указанных в части 2 настоящей статьи.

4.2.2. Наличие у граждан иного жилого помещения на праве собственности (в пользовании).

4.3.3. Наличие ограничений, обременений прав на жилое помещение, заявленных в судебном порядке, прав требования, в том числе залога, ареста.

4.3.5. Наличие долгов по налогам и жилищно-коммунальным платежам в отношении занимаемого жилого помещения, рассматриваемого к передаче в муниципальную собственность.

5. Сторонами по договору передачи жилого помещения в муниципальную собственность являются граждане (собственники жилого помещения) с одной стороны и Администрация города - с другой стороны.

6. Расходы по заключению и регистрации договора передачи жилого помещения в муниципальную собственность возлагаются на граждан.

7. После регистрации права муниципальной собственности на жилое помещение Администрация города либо уполномоченное должностное лицо, действующее на основании доверенности (наймодатель), заключает с гражданами и членами их семьи, проживающими в этом жилом помещении, договор социального найма в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. После государственной регистрации права муниципальной собственности жилое помещение подлежит включению в реестр муниципальной собственности.

Статья 13. Порядок продажи муниципальных жилых помещений.

1. Продаже подлежат следующие муниципальные жилые помещения:

1.1. Жилищного фонда коммерческого использования, находящиеся в пользовании граждан по договорам коммерческого найма и договорам поднайма, заключенным на основании договоров аренды, в соответствии с Порядком предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма (далее по тексту статьи Порядок) и административным регламентом 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», утвержденным постановлением Администрации города, за исключением жилых помещений, указанных в п. 2.3. настоящей статьи.

1.2. Освободившиеся в коммунальной квартире в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Оформление и заключение договоров социального найма, купли-продажи, коммерческого найма на освободившиеся муниципальные жилые помещения в коммунальных квартирах», утвержденным постановлением Администрации города.

Продажа освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире при наличии двух и более претендентов на его выкуп осуществляется на закрытом аукционе, в соответствии с Положением о порядке проведения закрытых аукционов по продаже освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах в муниципальном жилищном фонде, утвержденным постановлением Администрации города.

1.3. Муниципальные доли в праве собственности на жилое помещение отчуждаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и автономного округа.

2. Не подлежат продаже муниципальные жилые помещения:

2.1. Специализированного жилищного фонда.

2.2. Находящиеся под арестом и (или) в судебных разбирательствах в отношении прав граждан по пользованию такими жилыми помещениями.

2.3. Предоставленные гражданам, указанным в пунктах 3.2., 3.3. части 3 статьи 2 Порядка, в домах деревянного исполнения (иных домостроениях малоэтажной застройки).

2.4. Предоставленные гражданам, указанным в пунктах 1.1, 1.2, 1.3 части 1 статьи 2 Порядка в случаях:

2.4.1. Отсутствия трудовых отношений в течение пяти лет между гражданами (заявителями) и органами местного самоуправления, государственными органами (учреждениями) либо учреждениями, финансируемыми за счёт средств местного бюджета.

2.4.2. Наличия пятилетнего стажа в органах местного самоуправления, государственных органах (учреждениях) либо учреждениях, финансируемых за счёт средств местного бюджета, но отсутствия трудовых отношений на момент обращения с заявлением о выкупе.

2.5. Предоставленные гражданам, указанным в пункте 1.4 части 1 статьи 2 Порядка.

2.6. Предоставленные управляющим компаниям города (Товариществам собственников жилья, организациям или предприятиям, обслуживающим жилищный фонд города), указанным в части 4 статьи 2 Порядка, на основании договора аренды.

2.7. Муниципальные жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования, при наличии оснований к расторжению действующего договора коммерческого найма, договора поднайма, заключенного на основании договора аренды, установленных статьёй 9 Порядка.

3. Продажа муниципальных жилых помещений в коммунальных квартирах осуществляется в следующем порядке:

3.1. Жилые помещения в коммунальных квартирах подлежат продаже в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации. Коммунальными являются квартиры, в которых проживают несколько нанимателей либо наниматели и собственники жилых помещений.

3.2. Продаже в коммунальных квартирах подлежат только изолированные, фактически и юридически свободные жилые помещения при условии, что в квартире отсутствуют граждане, указанные в частях 1, 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3. Право выкупа жилого помещения в коммунальной квартире имеют граждане, указанные в части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.4. Граждане, желающие приобрести в собственность освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире на условиях договора купли-продажи, в течение месяца со дня освобождения жилого помещения обращаются в адрес Администрации города с соответствующим заявлением о приобретении освободившегося муниципального жилого помещения.

3.5. Перечень документов, прилагающихся к заявлению о приобретении в собственность освободившегося муниципального жилого помещения в коммунальной квартире, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги определены административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Оформление и заключение договоров социального найма, купли-продажи, коммерческого найма на освободившиеся муниципальные жилые помещения в коммунальных квартирах», утвержденным постановлением Администрации города.

3.6. Продажа освободившегося муниципального жилого помещения в коммунальной квартире при наличии двух и более претендентов на его, осуществляется на закрытом аукционе в порядке, предусмотренном настоящей статьёй и Положением о порядке проведения закрытых аукционов по продаже освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах в муниципальном жилищном фонде, утвержденным постановлением Администрации города.

4. Продажа муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в следующем порядке:

4.1. Продажа жилых помещений, находящихся в пользовании на условиях договора коммерческого найма, договора поднайма, заключаемого на основании договора аренды между органом государственной власти и Администрацией города, осуществляется с согласия совершеннолетних граждан, постоянно проживающих в данном жилом помещении.

4.2. Сторонами по договору купли-продажи являются Администрация города с одной стороны и гражданин, проживающий в жилом помещении по договору коммерческого найма либо по договору поднайма, заключенному в соответствии с договором аренды, с другой стороны.

4.3. По соглашению сторон при заключении договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в пользовании на условиях договора коммерческого найма или по договору поднайма, заключенному в соответствии с договором аренды, стороной по договору купли-продажи могут быть граждане, постоянно проживающие с нанимателем (поднанимателем).

4.4. Граждане желающие приобрести в собственность занимаемое жилое помещение обращаются с соответствующим заявлением в адрес Администрации города. Перечень документов, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги определены административным регламентом 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», утвержденным постановлением Администрации города.

5. Продажа муниципальных жилых помещений в коммунальной квартире и муниципальных жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования осуществляется при обязательном соблюдении следующих требований:

5.1. Стоимость жилого помещения определяется на основании предоставленного профессиональным оценщиком отчёта об оценке отчуждаемого имущества, подготовленного во исполнение договора, заключенного Администрацией города в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В договоре купли-продажи устанавливается обязанность покупателя возместить 50 % стоимости расходов, понесённых Администрацией города на оценку отчуждаемого имущества.

5.3. Договор купли-продажи муниципального жилого помещения заключается между гражданином и Администрацией города на основании постановления Администрации города. Оплата по договору производится продавцом в течение 20 банковских дней с момента подписания договора, путём зачисления денежных средств в бюджет города.

5.4. В договоре купли-продажи муниципального жилого помещения может быть предусмотрена рассрочка внесения платежа, но не более чем на 5 лет. В этом случае гражданин в течение 20 банковских дней с момента подписания договора обязан перечислить в бюджет города не менее 30 % от стоимости жилого помещения, оставшаяся сумма должна быть погашена в соответствии с графиком, являющимся неотъемлемой частью договора.

5.5. Договор купли-продажи жилого помещения, расположенного в домостроении, включённом в список домов, подлежащих сносу в текущем году, заключается без рассрочки платежа.

5.6. Договор купли-продажи муниципального жилого помещения, расположенного в домостроении, включённом в список домов, подлежащих сносу в течение пяти лет, может быть заключен с рассрочкой платежа, но не позднее даты сноса домостроения, указанной в муниципальном правовом акте.

5.7. В случае невнесения покупателем выкупной стоимости жилого помещения в течение 20 банковских дней с момента заключения договора либо невнесения в течение 20 банковских дней первоначального взноса в размере 30% от стоимости жилого помещения, при заключении договора купли-продажи с рассрочкой платежа, договор купли-продажи считается расторгнутым.

5.8. При заключении договора купли-продажи с рассрочкой платежа, в случае нарушения покупателем графика погашения платежей, являющегося неотъемлемой частью заключенного договора купли-продажи, покупатель несёт перед продавцом ответственность по уплате процентов начисляемых на сумму задолженности по платежам, в соответствии со статьёй 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и условиями заключенного договора купли-продажи.

5.9. Право собственности на приобретённое жилое помещение возникает у покупателя с момента государственной регистрации договора и перехода права собственности.

5.10. С момента государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю, по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, жилое помещение находится в обременении у продавца, в качестве обеспечения выполнения обязательств покупателем.

5.11. При нарушении условий договора купли-продажи и неисполнении покупателем условий оплаты в установленные сроки, договор расторгается в порядке, установленном действующим законодательством.

5.12. Расходы по заключению и регистрации договора возлагаются на покупателя.

6. Принятие решения об отказе в заключение договора купли-продажи осуществляется в следующем порядке:

6.1. Решение об отказе в заключение договора купли-продажи принимается постановлением Администрации города.

6.2. Основания для принятия решения об отказе в заключение договора купли-продажи освободившегося муниципального жилого помещения в коммунальной квартире:

6.2.1. Наниматель (собственник) жилого помещения в коммунальной квартире и члены его семьи (совместно проживающие граждане), написавшие заявление о выкупе муниципального жилого помещения не относятся к категории необеспеченных жилыми помещениями (обеспечены общей площадью на одного члена семьи более нормы предоставления на территории города Сургута в размере 20 кв. м. общей площади жилого помещения), в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2.2. Наниматель (собственник) жилого помещения в коммунальной квартире и члены его семьи (совместно проживающие граждане), написавшие заявление о выкупе муниципального жилого помещения, имеют задолженность по жилищно-коммунальным платежам в отношении занимаемого в коммунальной квартире жилого помещения.

6.2.3. Наниматель (собственник) жилого помещения в коммунальной квартире и члены его семьи (совместно проживающие граждане), написавшие заявление о выкупе муниципального жилого помещения, используют занимаемое в коммунальной квартире жилое помещение не по назначению.

6.3. Основания принятия решения об отказе в заключение договора купли-продажи муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, занимаемого гражданами на основании договора коммерческого найма либо договора поднайма, заключаемого на основании договора аренды между органом государственной власти и Администрацией города:

6.3.1. Наниматель не относится к категории граждан, имеющих право выкупа муниципального жилого помещения.

6.3.2. При наличии оснований установленных частью 2 настоящей статьи.